

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování staveb a pozemků
Valuation of the Buildings and Land

Student: Veronika Šindelářová

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata Ph.D.

Ostrava 2015

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: Bc. Veronika Šindelářová
Soudijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Soudijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: Oceňování staveb a pozemků
Valuation of the Buildings and Land

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Přístupy v oceňování majetku
3. Aplikace oceňovacích přístupů na vybrané nemovitosti
4. Zhodnocení dosažených výsledků a návrhy
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

ČRT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

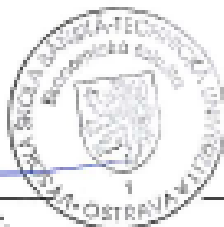
Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 25.04.2015


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně. Veškeré informace, které jsem převzala, jsou opatřeny odkazem na jejich zdroje.“

V Ostravě dne: 25. 4. 2015



Veronika Šindelářová

Obsah

1	Úvod	4
2	Přístupy v oceňování majetku.....	5
2.1	Tržní přístup při ocenění nemovitých věcí	6
2.1.1	Výnosová metoda oceňování (příjmová)	7
2.1.2	Nákladová metoda oceňování (věcná)	9
2.1.3	Porovnávací metoda oceňování.....	12
2.1.4	Metody oceňování pozemků	16
2.2	Administrativní přístup při ocenění nemovitých věcí	18
2.2.1	Administrativní ocenění nákladovým způsobem	19
2.2.2	Administrativní ocenění porovnávacím způsobem	20
2.2.3	Administrativní ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	20
2.3	Vztah oceňování nemovitého majetku a veřejné politiky	21
3	Aplikace oceňovacích přístupů na vybrané nemovitosti	22
3.1	Nález.....	23
3.2	Popis rodinného domu, zahrady a garáže	24
3.3	Tržní ocenění souboru nemovitých věcí.....	25
3.3.1	Ocenění metodou přímého porovnání – pomocí koeficientů odlišnosti.....	25
3.3.2	Ocenění výnosovou metodou – věčné renty	29
3.4	Administrativní ocenění souboru nemovitých věcí	31
3.4.1	Ocenění rodinného domu	32
3.4.2	Administrativní ocenění garáže.....	37
3.4.3	Administrativní ocenění pozemku – zahrady.....	39
4	Zhodnocení dosažených výsledků a návrhy	42
4.1	Zhodnocení výsledků tržního oceňování	42
4.2	Zhodnocení výsledků administrativního oceňování	43
4.3	Porovnání výsledku tržního a administrativního oceňování.....	44
4.4	Srovnání z hlediska daně z nabytí nemovitých věcí.....	46
4.4.1	Výpočet daně.....	46
4.5	Zhodnocení ceny průměrného rodinného domu v Opavě dle Českého statistického úřadu s oceňovanou nemovitou věcí	47
4.6	Doporučení pro oceňovací praxi.....	49
5	Závěr	51
Seznam použité literatury		
Seznam zkratk		
Prohlášení		
Seznam příloh		

1 Úvod

Tématem této diplomové práce je oceňování staveb a pozemků. Základním právním předpisem, ze kterého vycházíme při oceňování nemovitých věcí je v České republice zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů a vyhláška Ministerstva financí č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku. **Cílem práce** je tržně a administrativně ocenit vybraný soubor nemovitých věcí, následně porovnat vybrané metody, které byly použity při ocenění, a upozornit na jejich nedostatky. Pro dosažení cíle jsem zvolila porovnávací a výnosovou **metodu** a následně budou zjištěné skutečnosti vzájemně porovnány. Práce obsahuje **hypotézu**, že hodnota administrativní bude o 20% nižší než hodnota tržní zjištěná porovnávací metodou.

Samotné oceňování lze označit za nástroj veřejné politiky, který se používá v mnoha oblastech veřejné správy. Za veřejnou politiku jsou označovány záměrné aktivity a rozhodnutí vlády nebo jiných aktérů, které ovlivňují život společnosti. Veřejná politika se také užívá k označení vědní disciplíny, která využívá řadu přístupů a metod jiných společenských věd k analýze politických opatření nebo k jejich návrhům.

Diplomová práce se skládá z pěti kapitol, přičemž první kapitolou je úvod a poslední kapitolou je závěr. Druhá kapitola práce se zabývá přístupy v oceňování majetku. Věnuje se oceňování nemovitých věcí, tržnímu a administrativnímu přístupu. Jedná se o dva odlišné přístupy. Administrativní ocenění je v určitých případech povinné a má přesně stanovené postupy, které se řídí zákonem o oceňování majetku a prováděcí vyhláškou. Tržní oceňování zajímá především investory, aby zjistili výnosovou hodnotu nemovité věci, případně porovnali ceny dle aktuálního trhu. Dále jsou v této kapitole popsány jednotlivé metody oceňování včetně konkrétních postupů – výnosová, porovnávací, nákladová metoda.

Třetí kapitola je zaměřena na ocenění vybraného souboru nemovitých věcí. Obsahuje konkrétní popis vybraného souboru nemovitých věcí, kterým je rodinný dům se zahradou a garáží, nacházející se v Opavě – Kylešovicích. Je zde u tržního přístupu použita metoda přímého porovnání, konkrétně pomocí koeficientů odlišnosti, dále metoda výnosová, konkrétně metoda věčné renty, a u administrativního přístupu je použita porovnávací metoda.

Čtvrtá kapitola obsahuje porovnání metod, jimiž byl soubor nemovitých věcí oceněn, a prezentování výsledků, ke kterým práce dospěla. Poslední částí čtvrté kapitoly je výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a shrnutí stanovených doporučení pro oceňovací praxi.

2 Přístupy v oceňování majetku

Oceňování majetku představuje činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota. S oceněním se můžeme setkat v různých životních situacích. Ocenění majetku může být například východiskem pro jednání o ceně majetku, který není běžně prodáván na trhu nebo jeho cena je určitým způsobem specifická a bez odborných znalostí ji nelze jednoduše zjistit. Dále to může být například majetek, u kterého je potřeba určit daňový základ a výpočet daně, ať už je to daň dědická, darovací či daň z nabytí nemovité věci. V běžném životě se dále využívá ocenění majetku při uzavírání pojistných smluv nebo při úvěrovém řízení, kde banky vyžadují ocenění majetku za účelem zástavy majetku nebo pro posouzení majetkové situace a bonity klienta.¹

Okolnosti, které ovlivňují cenu nemovitosti, jsou:

- střetávání nabídky a poptávky v tržním prostředí – ke střetávání dochází na trhu nemovitých věcí; stejně jako i jiné ekonomické systémy jej můžeme rozdělit na objekty trhu, subjekty, které na trhu působí, a na vzájemné vazby mezi nimi,
- druh a stav nemovitých věcí – nemovitou věcí jsou podle Občanského zákoníku pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem; stav nemovitých věcí může být bezvadný, provozuschopný, poruchový a mezní,
- poloha nemovité věci – se považuje za nejdůležitější faktor, který ovlivňuje nejen hodnotu, ale i prodejnost nemovité věci; rozlišujeme makropolohu, mezopolohu a mikropolohu,
- schválená územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí - Územně plánovací dokumentaci pořizují orgány územního plánování v souladu s potřebami rozvoje území, a tím ovlivňují následný rozvoj oblasti, ve které se nemovitá věc nachází.²

V současné době se v České republice při oceňování nemovitých věcí setkáváme se dvěma zcela rozlišnými přístupy. Historicky v povědomí lidí zůstává oceňování dle tzv. cenových předpisů, tedy podle platné oceňovací vyhlášky. Výsledkem tohoto ocenění je administrativní cena. Po revoluci v roce 1989 došlo k postupnému přechodu na tržní

¹SLAVATA, David. *Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trznicenyn.cz/>

²HÁJEK, Vítězslav. *Oceňování nemovitostí v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978- 80-89364-29-9

hospodářství a postupně se začal oživovat volný trh s nemovitými věcmi, čímž vznikla potřeba ocenění na tržních principech, jehož výsledkem je tržní hodnota.³

2.1 Tržní přístup při ocenění nemovitých věcí

Stále více subjektů se začíná rozhodovat nikoliv podle administrativních cen, ale podle tržních cen majetku, které odráží reálnější situaci na trhu. Tržní oceňování je ve své podstatě systematický a tvůrčí proces, který spočívá v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu věcí působí. V případě tržního oceňování neexistují předem daná pravidla a postupy, jejich volba závisí na odbornosti a vlastní zodpovědnosti odhadce. Odhadcem je osoba fyzická, která má odborné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru. Odhadce absolvuje zvláštní vzdělávací kurzy nebo získal požadovanou praxi v oboru a je zpravidla členem některé „komory“ odhadců. Na základě získané koncese je oprávněn zpracovávat odhady a odborná vyjádření, nikoliv znalecké posudky.⁴

U tržního oceňování je výsledkem tzv. cena obvyklá (obecná, tržní). Je to tedy cena, za kterou je možné věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, definuje cenu obvyklou jako „*cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*“

V praxi se s tržním oceňováním můžeme setkat v celé řadě oblastí. Jedná se například o problematiku hypotéčního úvěrování, soudních řízení, prodejů majetku (dobrovolné a nedobrovolné dražby, prodeje nepotřebného majetku samospráv atd.) a dalších oblastí běžného života. Můžeme také říci, že tržní ocenění je kreativní činnost a odhadce zde využívá hlavně svých zkušeností a schopností vybrat správný postup a metodu ocenění.

Oceňování majetku se provádí pomocí oceňovacích metod, které úzce souvisejí s danými zákony a vyhláškami a také s katastrem nemovitých věcí, který zahrnuje soupis, popis, geometrické a polohové určení o nemovitých věcech v České republice.⁵

³SLAVATA, David. *Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trznicenyn.cz/>

⁴BRADÁČ, Albert et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 45 s.

⁵*Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trznicenyn.cz/>

Základními právními předpisy pro oceňování majetku, které se v ČR používají, jsou:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který upravuje nejenom způsoby oceňování nemovitých věcí, ale i věcí movitých, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v poznámce č. 1 zákona o oceňování majetku,
- Vyhláška č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.⁶

Jsou zde aplikovány čtyři základní metody:

- výnosová metoda,
- nákladová metoda,
- porovnávací metoda,
- metoda oceňování pozemků.

Výsledkem tržního oceňování jsou odhady a odborná vyjádření, které jsou zpracovávány odhadci. Obsah není upraven zákonem, minimálně však musí obsahovat popis předmětu ocenění, vlastní ocenění, výrok o ceně, metodický pohled na cenu a doklad o odborné způsobilosti odhadce.⁷

2.1.1 Výnosová metoda oceňování (příjmová)

Výnosová metoda je založena na příjmu z dané věci, o kterém víme, že bude minimálně po určitou dobu zajištěn i v budoucnu. Vychází také z předpokladu, že vlastníkově dané věci náleží i veškeré požitky z této věci, což jsou i veškeré výnosy, které jsou diskontovány na současnou hodnotu.

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu ceny obvyklé, resp. tržní ceny. V rámci nemovitých věcí se výnosová metoda použije u typů, které jsou primárně určeny k pronájmu. Jedná se především o bytové domy, administrativní budovy, budovy určené k provozování služeb, objekty pro lehký průmysl, garáže a objekty pro rekreaci. Tuto metodu nemusíme používat pouze u věcí nemovitých, lze ji použít i na věci movité, které jsou určeny k pronájmu. Jedná se například o automobily, stavební nářadí, sportovní náčiní atd. Na rozdíl od nemovitých věcí, životnost většiny movitých věcí bývá

⁶Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

⁷SLAVATA, David. *Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/>

nižší, proto i s tímto časovým faktorem musí odhadce počítat při ocenění věci výnosovou metodou. Výše uvedené věci jsou pronajímány krátkodobě nebo dlouhodobě. Nájemce sepisuje nájemní smlouvu, ze které vyplývá výše nájmu a doba, po kterou nájemní vztah platí. Nájemní smlouva je jedním ze základních dokumentů, podle kterých odhadce provádí ocenění věci výnosovou metodou.

V rámci výnosových metod oceňování majetku rozlišujeme několik technik. Podle doby příjmu, který je zaručen z pronájmu dané věci, jsou jimi:

- výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem (věčná renta),
- výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem (dočasná renta),
- výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků.⁸

Výpočet výnosové hodnoty pomocí techniky **výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem** je založen na předpokladu, že majitel věci bude uskutečňovat z jejího vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu. Je dán tímto vztahem:

$$VH = \frac{\check{V}}{i} \quad (2.1)$$

Kde \check{V} znamená čistý výnos, i je kapitalizační míra setinná. Výše uvedený vzorec je nejčastěji užívaný výpočet výnosové hodnoty a je konstruován za předpokladu jistoty věčné renty z věci. Nepředpokládáme tedy, že by v budoucnu došlo ke zničení věci.

Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem je dán tímto vztahem:

$$VH = \check{V} \cdot \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right] \quad (2.2)$$

Kde \check{V} je čistý výnos, i je kapitalizační míra a n je zbývající doba životnosti staveb. Tato technika je založena na předpokladu, že majitel bude realizovat výnos z dané věci pouze po určitou dobu. Po uplynutí této doby může věc zaniknout nebo ji majitel prodá.

V případě, kdy majitel hodlá věc po určité době prodat, je výpočet výnosové hodnoty

⁸DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.

následující:

$$VH = \check{C}V \cdot \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right] + \frac{R}{(1+i)^n} \quad (2.3)$$

Jak už bylo výše uvedeno $\check{C}V$ je čistý výnos, i je kapitalizační míra, n je zbývajících doba životnosti staveb a R je předpokládaná prodejní cena věci v roce n .

Výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků je další technikou výnosové metody, která je modifikací výpočtu podle předcházejících dvou metod. Místo výnosů a nákladů se pro výpočet výnosové hodnoty použijí příjmy a výdaje plynoucí z dané věci po určité období. Po uplynutí tohoto období je předpokládán prodej. Minimální délka období je doporučena na 8 – 12 let. Výpočet lze zapsat následovně:

$$VH = \left[\sum \frac{\check{C}T_t}{(1+i)^t} \right] + ZC_n \quad (2.4)$$

V tomto případě $\check{C}T$ je čistý peněžní tok v roce t , i je kapitalizační míra, n je počet období, ve kterých je čistý peněžní tok a následný prodej realizován, ZC je zůstatková cena, za kterou je věc prodána v roce n .

Důležitou roli při aplikaci výnosové metody hraje míra kapitalizace (úrok), která vyjadřuje cenu za zapůjčení kapitálu. Ať už použije odhadce kterýkoli z výše uvedených matematických vztahů pro výpočet výnosové hodnoty majetku, bude vždy výsledná hodnota záviset zejména na míře kapitalizace, se kterou odhadce počítá.⁹

2.1.2 Nákladová metoda oceňování (věcná)

Nákladová metoda je nejpracnější ze všech používaných metod. Vychází zejména z fyzických a technických vlastností věcí. Při zjišťování hodnoty na základě nákladů vycházíme z filozofie, že kupující za normálních okolností nebude ochoten zaplatit cenu vyšší, než je výše nákladů potřebná na její postavení, v případě věcí movitých pak na jejich vyrobení a sestavení.

⁹DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.

Používá se zejména při oceňování staveb, u kterých se nepředpokládá přímý ekonomický efekt. Jedná se o nemovité věci, se kterými běžně na trhu neobchodujeme. Řadíme zde například budovy škol, nemocnic, církevní stavby, inženýrské stavby atd. Dále se s oblibou používá při ocenění budov rozestavěných, nadměrně opotřebovaných nebo zcela nových. Své využití má také zejména v pojišťovnictví, kde slouží k vypočítání škody na majetku. Při poškození nemovité věci živelnou pohromou se hledá částka, za kterou by bylo možno tento dům opravit. Každá pojišťovna si stanovuje svou vlastní metodiku výpočtu, která je obchodním tajemstvím.

Kromě samotných nákladů na pořízení zde hraje důležitou roli také opotřebení. Odpočítáním opotřebení se nám konečná hodnota může velmi přiblížit skutečným tržním cenám, za které jsou věci obchodovány při standardních tržních podmínkách.¹⁰

Základní metody zjištění tržní ceny stavby pomocí nákladového přístupu jsou:

- A) metoda zjištění pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období,
 - 1) individuální cenová kalkulace,
 - 2) podrobným položkovým rozpočet,
 - 3) metody agregovaných položek (též nazýván stavebnicový způsob),
 - 4) pomocí THU (technicko-hospodářských ukazatelů),
- B) zjištění ceny podle vyhlášky č.504/2002,
- C) zjištění ceny staveb bodovací metodikou (používá se u nedokončených staveb),
- D) zjištění ceny staveb na základě obytné plochy.¹¹

Individuální cenová kalkulace je nejpřesnější a současně nejpracnější metodou, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se vynásobí jednotkovou cenou zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Následujícím součtem se obdrží reprodukční cena. Metodu můžeme použít pouze v případech, ve kterých jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. Náklady na jednotlivé položky můžeme rozdělit takto:

- přímé náklady,
- přímé mzdy,
- náklady na stroje,
- ostatní přímé náklady,
- výrobní režie,

¹⁰BRADÁČ, Albert et al. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009.

¹¹DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.

- správní režie,
- zisk.¹²

V **podrobném položkovém rozpočtu** jde o stanovení nákladové ceny objektu pomocí položek stavebních prací a jednotlivých druhů stavebních prací. Cena položek je stanovena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen. Tato metoda se používá v případech, kdy jsou přesně známy jednotlivé konstrukce včetně jejich provedení. Problémem je, že se dá použít pouze u těch budov, u kterých je dokonale znám přesný popis stavebních prací, tzn. pouze u nejnovějších staveb u kterých je zároveň uveden použitý materiál a stavební hmoty.

Metoda agregovaných položek sepoužívá v případech, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Jde o sdružení několika samostatných položek do jedné, která tvoří ucelenou konstrukci (např. základy – sčítají se bednění, výztuž, naplnění, odbednění). Systém slouží pro poměrně přesné a hlavně rychlé ocenění.

Zjištění nákladové hodnoty pomocí **technicko-hospodářských ukazatelů** patří k nejjednodušším a nejrychlejším způsobům. Metoda vychází ze stanovených základních cen za jednotku, která je dále upravovaná. Nákladová hodnota se počítá pomocí upravené základní jednotkové ceny, kterou se násobí celková výměra stavby (obestavěný prostor, zastavěná plocha atd.). Je nutné si uvědomit, že náklady na výstavbu staveb se liší podle účelu, ke kterému jsou stavby určeny, proto se liší i jednotková cena podle typů staveb.¹³

Zjistíme základní tabulkovou cenu, kterou pro daný typ stavby nalezneme v katalogu THU. Základní upravenou cenu vypočteme podle vzorce:

$$ZCU = ZC \cdot K_v \cdot K_{pod} \cdot K_z \cdot K_m \cdot K_d \quad (2.5)$$

Kde ZCU je základní cena upravená, ZC je základní tabulková cena, K_v je koeficient vybavení stavby, K_{pod} je koeficient výšky podlaží, K_z je koeficient zastavěné plochy stavby, K_m je koeficient místa stavby a K_d je koeficient zohledňující dobu, kdy je stavba oceňovaná.

¹²SLAVATA, David. *Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/>

¹³SLAVATA, David. *Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/>

Dále zjistíme a vypočteme obestavěný prostor stavby (OP) podle vzorce:

$$OP = OP_{ss} + OP_{vs} + OP_{za} \quad (2.6)$$

Kde OP je obestavěný prostor stavby, OP_{ss} je obestavěný prostor spodní stavby, OP_{vs} je obestavěný prostor vrchní stavby a OP_{za} je obestavěný prostor zastřešení.

Vypočteme reprodukční cenu stavby (RC). Reprodukční cena je cenou, za kterou je možno stavbu pořídit v době ocenění. Reprodukční cenu zjistíme podle vzorce:

$$RC = ZCU \cdot OP \quad (2.7)$$

Kde RC je reprodukční cena, ZCU základní cena upravená a OP obestavěný prostor stavby.¹⁴

Poté zjistíme opotřebení staveb, tím máme na mysli životnost stavby, která je dána od vzniku nemovité věci do jejího zchátrání a je na ní prováděná základní údržba, výrazně ovlivňuje odpočet ceny oceňované nemovité věci. Životností chápeme dobu, po kterou je objekt schopen plnit požadované funkce. Máme dva pohledy na životnost, a to technická a ekonomická.

U technické životnosti, je kladen důraz na materiálové provedení. Řadí se zde prvky dlouhodobé životnosti, u kterých se nepředpokládá, že by se u ní prováděla výměna, např. základy, nosné konstrukce. Ostatní jsou krátkodobé životnosti, u kterých se provádí alespoň jedna výměna za dobu trvání stavby.

Ekonomická životnost znamená dobu od vzniku stavby až do konce její ekonomické užitečnosti. V případě, že náklady převýší výnosy, které z objektu plynou, je lépe stavbu strhnout a místo ní postavit novou.¹⁵

2.1.3 Porovnávací metoda oceňování

Tato metoda je založena na srovnání hodnoty oceňované věci s cenami již realizovaných obchodů věcí, které jsou založeny na stejné kombinaci vlastnických práv a fyzických vlastností. Tato metoda je jedním z nejpoužívanějších oceňovacích principů vůbec. V každodenním životě jí člověk používá hned, jakmile vstoupí např. do obchodu

¹⁴BRADÁČ, Albert et al. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009.

¹⁵DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.

s potravinami a rozhoduje se, zda daný výrobek koupit či nekoupit. Srovnává totiž cenu zboží s cenou identického výrobku, se kterou se už seznámil v jiných prodejnách.

U **nemovitého majetku** to zase tak jednoduchý proces není. Jelikož nemovitá věc je věcí heterogenní, musí si odhadce dát pozor, se kterými již prodanými nemovitými věcmi oceňovanou nemovitou věc porovnává. Porovnávané objekty by měly mít shodné fyzické vlastnosti a měly by se vyznačovat stejnou kombinací vlastnických práv. Nejčastěji zohledňovanými parametry jsou velikost, umístění, využitelnost, vybavenost, opotřebení a okolí stavby či pozemku.

Nejlépe využitelná je porovnávací metoda v těch případech, kdy se oceňují věci, které jsou vyráběny ve velkých sériích a ve velkém počtu a zároveň tyto věci jsou přerozdělovány za standardních tržních kritérií. Tento předpoklad nejlépe splňují **věci movité**, které se vyznačují vysokou homogeností statku. Homogenita statku hraje důležitou roli při oceňování porovnávacími metodami.

Přesnost výsledné hodnoty zjištěné porovnáním je závislá také na časovém intervalu, v rámci kterého provádíme srovnání, protože je zřejmé že ceny se časem mění. Nejpresnějšího výsledku dosáhneme, budeme-li srovnávat oceňovanou věc s cenami stejných věcí, které byly dosaženy v rámci standardně realizovaných obchodů v jednom okamžiku. Proto se nejčastěji vychází z cen, které byly dosaženy v historicky co nejbližším časovém období.

Metod, pomocí nichž můžeme dospět k hodnotě nemovité věci na základě porovnání, je několik. Nejčastěji uváděnými jsou následující:

- metoda porovnání odbornou rozvahou,
- metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti,
- metoda přímého porovnání,
- metoda nepřímého porovnání.¹⁶

Metoda porovnání odbornou rozvahou je nejjednodušším způsobem zjištění porovnávací hodnoty, protože je dána aritmetickým průměrem realizovaných prodejních cen. Nutno dodat, že tento způsob vůbec nezohledňuje heterogenost nemovitého majetku a proto je použitelný jen u velice podobných nemovitých věcí jako jsou např. bytové jednotky v panelových domech. Základní výpočet porovnávací hodnoty lze zapsat následovně:

¹⁶BRADÁČ, Albert et al. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009.

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n PC_i \quad (2.8)$$

Výše uvedený vzorec udává výpočet porovnávací hodnoty oceňované stavby, proměnná PC je tržní cena srovnávacích nemovitých věcí a n je počet vzorků v databázi.

Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti se používá standardně odhadci pro zjištění tržní hodnoty. Tato metoda předpokládá, že odhadci mají vytvořenou databázi nemovitých věcí, u kterých znají cenu, za kterou byl prodej realizován a zároveň u té samé nemovité věci jsou schopni určit její časovou cenu. Časová cena je zjišťována nákladovou metodou. Postup pro výpočet je následující:

Nejdříve provedeme výpočet koeficientu prodejnosti podle následujícího vztahu, při této metodě dělíme průměr cen prodejních průměrem cen časových:

$$Kp = \frac{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n CP_i}{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n CC_i} \quad (2.9)$$

Zjištěný koeficient prodejnosti použijeme pro výpočet porovnávací hodnoty oceňované nemovité věci. U oceňované nemovité věci musíme nejprve zjistit její časovou cenu, kterou následně násobíme koeficientem prodejnosti, tento postup lze znázornit následujícím zápisem:

$$PH = CC \cdot Kp \quad (2.10)$$

V podstatě se dá říct, že tato metoda je kombinací nákladové a porovnávací metody.¹⁷

Metoda přímého porovnání pomocí koeficientů odlišnosti spočívá v hledání hodnoty oceňované nemovité věci, která je porovnávána s realizovanými cenami obdobných nemovitých věcí, přičemž je u každé srovnávací nemovité věci prováděn přímý přepočet hodnoty podle konkrétního kvalitativního a kvantitativního vztahu k nemovité věci oceňované. Tato metoda se do konečné hodnoty snaží zahrnout veškeré odlišnosti formou přírážek a srážek nebo prostřednictvím koeficientů. V případě určitých odlišností je nutné si

¹⁷SLAVATA, David. *Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trzniceceny.cz/>

uvědomit, že nemovité věci se od sebe nejčastěji odlišují v následujících charakteristikách, což se samozřejmě projevuje v odlišné ceně:

- technické parametry,
- velikost objektů,
- opotřebení,
- závady,
- vybavenost,
- poloha,
- možnost využití,
- míra likvidity,
- podmínky financování.¹⁸

Při využití koeficientů odlišnosti porovnává odhadce oceňovanou nemovitou věc s porovnávanými nemovitými věcmi v jednotlivých znacích jako je výměra, vybavenost, poloha apod. Pokud půjde o naprostou shodu nebo není údaj k dispozici, je koeficient roven 1,0. Pokud je náhodou srovnávací nemovitost v některém znaku kvalitativně horší, je koeficient nižší než 1,0 a naopak.

Roznásobením všech koeficientů dostaneme u každé srovnávací nemovité věci indexy odlišnosti jednotlivých nemovitých věcí, kterými se následovně vynásobí jejich tržní ceny. Aritmetickým průměrem těchto hodnot poté dostaneme požadovanou porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti.

Metoda nepřímého porovnání je založena na obdobném principu jako metoda přímého porovnání. Základní rozdíl je přepočet tržních cen srovnávacích nemovitých věcí na jednotku výměry. Na rozdíl od porovnávací metody přímé, kde jsou koeficienty odlišnosti voleny tak, že pro oceňovanou nemovitou věc mají všechny hodnotu 1,00, v případě nepřímého porovnání se koeficienty rovnají hodnotě 1,00 u průměrné nemovitosti.

V Odborné literatuře je označována porovnávací metoda za nejspolehlivější a nejobjektivnější nástroj sloužící k určení tržní hodnoty. Pro její správné provedení je nutné mít k dispozici databázi s dostatečným počtem nemovitých věcí, u nichž jsou známy základní technické parametry a také cena, za kterou se obchod realizoval.¹⁹

¹⁸DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.

¹⁹SLAVATA, David. *Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/>

2.1.4 Metody oceňování pozemků

Z vlastnictví půdy plyne právo na pozemkovou rentu, a proto se při oceňování pozemku nabízí výnosová metoda. K jejímu použití však obvykle chybí podklady. Kromě polohy a velikosti navíc výnos závisí např. ze stavebního pozemku na tom, jaká reálně nejvýnosnější stavba na něm může být povolena či jaká stavba na něm již stojí. U některých pozemků však výnos počítat vůbec nelze, např. u okrasných zahrad, sadů, parků a dále pozemků pod veřejnými budovami, kostelů, apod.

Při stanovení ceny pozemku musíme brát v potaz několik specifík. Jedním ze specifík může být například způsob využití pozemku, kde cena zemědělského pozemku bude jiná než u stavebního pozemku. U stavebních pozemků se cena bude lišit v závislosti na to, zda jsou či nejsou vybudovány inženýrské sítě. Poloha, dostupnost a vnější okolí jsou další specifika, které ovlivňují stanovení ceny. Ke stanovení tržní ceny se především používají tři základní metody:

- metoda třídní polohy,
- indexová metoda,
- metoda zbytku.²⁰

Metoda třídy polohy (Naegeliho metoda) se nejvíce používá při zjišťování cen stavebních pozemků, u kterých neexistuje možnost srovnání s jinými pozemky. Při výpočtu vycházíme z předpokladu, že cena pozemku tvoří pouze určité procento z celkové ceny pozemku a stavby. U stavby jsme schopni zjistit cenu a to nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení. Pomocí klíče, který určil Naegeli se pozemek zařadí. Jedná se o sedm klíčů, vypočítá se příslušný podíl vyjádřený v procentech, který zaujímá pozemek na celkové hodnotě nemovitostí (hodnota pozemku a stavby). Matematicky můžeme tuto metodu vyjádřit následujícím způsobem:

$$CP = RC \cdot \frac{PP}{100 - PP} \quad (2.11)$$

Kde CP je cena pozemku, RC je reprodukční cena, PP je procentní podíl pozemku na celkové ceně.

Jde – li o nezastavěný pozemek, pak se musí nejprve určit, jaký objekt na něm bude stát a hypoteticky vypočítat reprodukční cenu stavby.²¹

²⁰DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.

Indexová metoda je založena na porovnání oceňovaného pozemku s podobným pozemkem, u kterého je známá jeho kupní cena. Nejprve se u pozemku se známou tržní cenou vypočítá jednotková tržní cena a násobením příslušných koeficientů z tabulky dostaneme index srovnávacího pozemku. Tímto indexem se vydělí zjištěná jednotková tržní cena, čímž dostaneme hodnotu, která se vynásobí nově zjištěným indexem oceňovaného pozemku. Tímto způsobem získáme odhad jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku a následně vynásobením tohoto odhadu výměrou oceňovaného pozemku dostaneme požadovaný výsledek.

$$HP_a = HP_b \cdot \frac{PK_a}{PK_b} \quad (2.12)$$

Kde HP_a je hodnota oceňovaného pozemku, HP_b je hodnota pozemku, u něhož známe cenu a výměru, PK_a je tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku a k ploše pozemku a, PK_b je tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku b k ploše pozemku b.

Metoda zbytku se využívá u pozemků, u kterých se předpokládá nové využití. Může se jednat o pozemek určený k zastavění, pozemek, na kterém se nachází například zbořeniště nebo stavba určená k odstranění. Předpokládáme tedy, že na tomto pozemku bude vystavěn zcela nový objekt. Ocenění pozemku tohoto typu se provede tak, že se nejprve určí hodnota nemovité věci po jejím dokončení a potom se postupně odečítají náklady na výstavbu spolu s náklady na demolici, na odstranění ekologické zátěže atd. Po odečtení případného zisku developera se zůstatková hodnota diskontuje na současnou hodnotu, a tím dostáváme hodnotu pozemku. Samotný výpočet provádíme dle vzorce:

$$CP = \frac{(VH - NaV - Zde)}{(1 + i)^n} \quad (2.13)$$

Kde CP je cena pozemku, VH je výnosová hodnota stavby, NaV jsou náklady na výstavbu stavby, Zde je zisk developera, i je úroková míra a n počet let do dokončení stavby.²²

²¹SLAVATA, David. *Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/>

²²SLAVATA, David. *Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/>

Ocenění dle cenové mapy v případě, že je pro dané území vyhotoveno, má při zjišťování hodnoty pozemku přednost cenová mapa. Důležité je, že cenová mapa je závazná jen pro případy administrativního oceňování. Vyjadřuje cenovou diferenciaci cen nemovitých věcí obsahující textovou a grafickou část. Cenové mapy jsou vytvářeny na základě tří metodik:

- metodika vytváření cenových pásem (určuje se pro vybrané typy pozemků jedno dané cenové pásmo),
- metodika vytváření směrných cen (Pro vybrané typy pozemků se určí přepočtem tzv. směrná cena),
- metodika získání tržní ceny konkrétního pozemku (získávají se konkrétní údaje o tržních cenách pozemků z katastru nemovitostí).²³

2.2 Administrativní přístup při ocenění nemovitých věcí

Je založeno na přesně definovaných postupech a krocích, které vyplývají ze Zákona o oceňování majetku a zejména z jeho prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 199/2014 Sb. Jedná se o poměrně rychlý způsob zjištění ceny, který zaručuje, že žádný subjekt nebude znevýhodněn před jiným subjektem. Jinak také, že cena daného majetku v daném časovém intervalu je podle zákona o oceňování majetku stejná bez ohledu na to, zda je momentálně ve vlastnictví subjektu A nebo subjektu B. Vzhledem k tomu, že význam administrativního oceňování lze využívat zejména v oblasti daňové, je pomocí tohoto nástroje zajištěna daňová spravedlnost pro všechny subjekty.

Administrativní oceňování, zpracovávají znalci a musí seřadit dle přísně vymezených pravidel. Znalcem je fyzická osoba, která splňuje odborné předpoklady, složila požadované zkoušky a na základě těchto zkušeností je jmenována ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu v rozsahu, v němž je ministrem spravedlnosti k tomuto pověřen a zapsána do seznamu znalců vedeného u příslušného krajského soudu. Znalec je oprávněn sestavovat znalecké posudky, zejména pro účely státních orgánů a skládá znalecký slib.

Výsledkem administrativního oceňování je tzv. administrativní cena (zjištěná, úřední, podle cenového předpisu). Administrativní cena se zjišťuje vždy podle platného oceňovacího předpisu a to povinně jen v případech, kdy to výslovně nařizují právní předpisy. Výsledná cena při dodržení pravidel by měla být jednoznačná. Oceňování administrativní cenou se používá pro účely a potřeby státní správy, zejména pak pro daňové účely, oceňování

²³SLAVATA, David. *Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trznicenyn.cz/>

majetku investičních a penzijních fondů, vyvlastňování, pro případy, kdy tak rozhodne oprávněný orgán nebo v případě, kdy se na tomto způsobu ocenění dohodnou strany, jichž se majetek týká.²⁴

Nevýhodou administrativního oceňování je, že se tržní ceny od těch administrativních výrazně odchyľují. Proto mimo jiné je v pravidelných časových intervalech prováděna novelizace vyhlášky. V rámci tohoto časového intervalu může dojít k takovým ekonomickým změnám ve společnosti, které mohou způsobit výrazný odklon cen zjištěných od reality trhu a tržních cen. Proto význam administrativního oceňování ustupuje ve prospěch tržního oceňování. Prováděcí vyhláška č. 199/2014 Sb. rozlišuje tyto tři způsoby ocenění nemovitých věcí:

- nákladový způsob,
- porovnávací způsob,
- kombinace nákladového a výnosového způsobu.²⁵

2.2.1 Administrativní ocenění nákladovým způsobem

Nákladový způsob ocenění vychází z nákladů, které by bylo potřeba vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu věci ke dni ocenění. Jako stavby můžeme nákladovým způsobem ocenit například budovy, haly, rodinné domy, rekreační chalupy a domky, rekreační chaty, zahrádkářské chaty, vedlejší stavby, garáže, studny a jiné.

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky v závislosti na využití stavby. Cena stavby se určí podle vzorce:

$$CS = CS_n \cdot pp \quad (2.14)$$

Kde CS je cena stavby v Kč, CS_n je cena stavby určená nákladovým způsobem a pp je koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce:

$$pp = I_T \cdot I_P \quad (2.15)$$

²⁴DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.

²⁵SLAVATA, David a Eva MAREČKOVÁ. *Skripta - Oceňování majetku B*, vyd. Ostrava, 2008.

Kde I_T je index trhu, který je dán vzorcem:

$$I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) \quad (2.16)$$

Kde, P_i je hodnota kvalitativního pásma a i je pořadové číslo znaku indexu trhu.

I_P je index polohy, který zjistíme pomocí tohoto vzorce:

$$I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (2.17)$$

Kde P_i je hodnota kvalitativního pásma, dále i je pořadové číslo znaku indexu polohy a n počet znaků indexu polohy.²⁶

2.2.2 Administrativní ocenění porovnávacím způsobem

Porovnávací způsob oceňování vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jako stavby můžeme porovnávacím způsobem ocenit garáže, byty ve více bytovém domě, rekreační a zahrádkářské chaty, rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky. Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb pomocí tohoto vzorečku:

$$CS_p = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P \quad (2.18)$$

Kde CS_p je cena stavby, OP je obestavěný prostor v metrech krychlových, ZCU je základní cena upravena stavby v Kč za metr krychlový, I_T je index trhu a I_P index polohy pozemku.

2.2.3 Administrativní ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem pomocí oceňovací vyhlášky. Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem se určí podle vzorce:

²⁶SLAVATA, David a Eva MARECKOVÁ. *Skripta - Oceňování majetku B*, vyd. Ostrava, 2008.

$$CV = \frac{N}{i} \cdot 100 \quad (2.19)$$

Kde CV je cena určená výnosovým způsobem v Kč, N je roční nájem v Kč za rok a *i* je míra kapitalizace setinná.

2.3 Vztah oceňování nemovitého majetku a veřejné politiky

Veřejná politika je vykonávána prostřednictvím mnoha dílčích politik. Oceňování nemovitého majetku souvisí zejména s bytovou a hospodářskou politikou. Realizátory státní bytové politiky jsou obce, které vytvářejí místní politiku bydlení s ohledem na své lokální podmínky, svým rozhodováním o využití pozemků v obci vykonávají také pozemkovou politiku.

Pokud stát či územně samosprávný celek pronajme nebo prodá svůj nemovitý majetek, způsobí tím také navýšení příjmové strany svého rozpočtu. V jaké výši bude rozpočet navýšen, popř. snížen, závisí na použité oceňovací metodice. Příjmem veřejných rozpočtů je také odvod daně z příjmu, z nabytí nemovitých věcí, dědické a darovací. Výše těchto odvodů závisí na ceně nemovité věci, která je výstupem aplikace zákonem stanovené oceňovací metodiky. Proto lze chápat metody a mantinely oceňování nemovitého majetku za důležitý nástroj sloužící k zajištění spravedlnosti pro všechny zúčastněné strany a zároveň za nástroj podporující transparentnost při nakládání s veřejnými zdroji.²⁷

²⁷SLAVATA, David a Eva MAREČKOVÁ. *Skripta - Oceňování majetku B*, vyd. Ostrava, 2008.

3 Aplikace oceňovacích přístupů na vybrané nemovitosti

V této kapitole se zaměřím na tržní a administrativní ocenění vybraného souboru nemovitých věcí, kterými jsou rodinný dům se zahradou a hospodářskou budovou. Tento soubor nemovitých věcí se nachází na území Moravskoslezského kraje, ve městě Opava, které je vzdáleno 37 km od Ostravy. Město leží na řece Opavě v nadmořské výšce 257 m, s katastrální výměrou 90,61 km².

Od roku 1990 je statutárním městem, v čele s primátorem Bc. Martinem Vítečkem, který sídlí na Městské radnici ve středu města na Horním náměstí. Počet obyvatel statutárního města je 58 054. Dopravní obsluha po statutárním městě je zajišťována městskou hromadnou dopravou a ve spojení s okolními městy či vesnicemi železniční dopravou, nebo autobusovou dopravou TQM. Oblast města Opavy se člení na 16 částí obce a 9 městských obvodů. Centrální oblast města se nečlení na městské obvody a je spravována přímo zastupitelstvem a magistrátem města, tuto oblast tvoří: Město, Předměstí, Kateřinky, Jakař a Kylešovice. Mnou již zmiňovaný soubor nemovitostí se nachází v Opavě – Kylešovicích.

Kylešovice jsou v současnosti populačně třetí největší evidenční část statutárního města Opavy, od jehož centra se rozkládají 2 až 3 km jihovýchodním směrem. První písemné zmínky o Kylešovicích se objevují již v roce 1341. Dne 29. dubna 1939 byla obec připojena k Opavě. Po průchodu fronty se krátce opět osamostatnily, avšak jejich definitivní připojení nastalo v říjnu 1945. Kylešovice leží v nadmořské výšce 250 m se 7 808 obyvateli. Mezi nejzajímavější stavby Kylešovic patří kostel sv. Jana Nepomuckého, nově vystavěný v letech 1991–1994, hned vedle něj je za nadšené normalizace vystavěné obchodní středisko Žabka, které v dnešní době ztrácí na významu. Základní školou je ZŠ Kylešovice s rozšířenou výukou informačních technologií a s rozšířenou výukou tělesné výchovy, jelikož škola úzce spolupracuje s fotbalovým klubem SFC Opava. Z tohoto důvodu se v okolí školy nachází několik sportovišť: fotbalové, hokejbalové a basketbalové hřiště, několik volejbalových a tenisových kurtů a také dva kurty na plážový volejbal. Jak již bylo zmíněno, Kylešovice jsou součástí samosprávně nečleněné centrální oblasti města, která spadá přímo pod působnost zastupitelstva a magistrátu města.

Obrázek 3.1: Pohled na město Opava



Zdroj: Mapy.cz

3.1 Nález

Soubor nemovitých věcí, vybraných pro účely ocenění, se nachází na katastrálním území Kylešovice, město Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský. Občanská vybavenost Kylešovic je velmi pestrá, nalezneme zde například sportovní areál, fotbalové hřiště, obchody, restaurace, obchodní centrum, hokejbalové hřiště, základní školu, školky, knihovnu, kostel, hřbitov atd.

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nekompletně podsklepený rodinný dům č.p. 731 s podkrovím, stojící na pozemku č. 257/9, který byl postaven v letech 1965 – 1968. Dům obklopuje zahrada na parcele č. 257/4. Jihozápadně od rodinného domu se nachází garáž, která je přízemním, nepodsklepeným objektem postaveným v roce 1976. Rodinný dům je svým uličním průčelím orientován k severu. Vstup do objektu je zajištěn z veřejné komunikace a oddělen malou oplocenou předzahrádkou. Celková výměra činí 104m². Oceňovaná nemovitost leží 3,9 km od centra města Opava a nejbližší zastávka městské hromadné dopravy je vzdálená 10 minut od nemovitosti. Tato nemovitá věc je napojena na standardní inženýrské sítě – plynovod, vodovod, kanalizace, elektro.

3.2 Popis rodinného domu, zahrady a garáže

Rodinný dům byl postaven v letech 1965 – 1968. Stavba má obdélníkový půdorys, s jedním nadzemním podlažím, využitým podkrovím a suterénem. Dům, je postaven na betonových základech z prostého betonu proloženého kamenem, ze tří stran je zcela zapuštěn do terénu a z jedné strany na úrovni terénu. Fasáda brizolitová, natřená voděodolnou barvou. Střecha klasická sedlová z dřevěných krovů, s plastovou krytinou EUREKO. Svody, okapy a venkovní parapety měděné.

Skutečná zastavěná plocha 1. PP je 90 m² a konstrukční výška 2,30 m. Osazení do terénu je v průměrné hloubce do 1 m s izolací. Svislé nosné konstrukce jsou z vyzdívaného zdiva o tloušťce 40 cm až 50 cm. Nachází se zde kotelna s kotlem na tuhá paliva, plynovým kotlem, plynovým boilerem a domácí vodárnou, zajišťující přívod studené vody ze studny. Naproti kotelně se nachází prádelna s vanou, pračkou a kanalizací vedoucí do žumpy rodinného domu. Tyto dvě místnosti spojuje chodba, která dále vede do sklepních místností. Dvě sklepní místnosti jsou oddělené dveřmi a slouží jako úložné prostory pracovního nářadí. Stropy s rovnými podhledy, okna plastová, dveře rámové náplňové, podlahy převážně betonové, elektroinstalace světelná, rozvody studené a teplé vody. Vstup je umožněn z jižní strany domu, vedoucí do jedné ze sklepních místností. Další možností je využití schodiště vedle kotelny, které vede do 1. NP a jsou oddělené dřevěnými dveřmi.

Zastavěná plocha 1. NP je 102 m² a konstrukční výška 2,50 m. Přístup je zajištěn schodištěm z venku. Je uzavřen vchodovými, masivními, bezpečnostními, dřevěnými dveřmi do uzavřené verandy domu, ze které dále vedou dveře do bytu v 1. NP a do bytu v podkroví. V 1. NP se nachází byt o velikosti 3+1. Jednotlivé místnosti jsou spojeny chodbou. Z obývacího pokoje vedou balkonové dveře na balkon. Zdivo je opět vyzdívané o tloušťce 40 cm až 50 cm. Základy s vodorovnou izolací, stropy s rovnými podhledy, podlahy obytných místností jsou převážně z DT desek pokryté PVC, elektroinstalace světelná, pojistky, rozvody teplé a studené vody, okna jsou dřevěná s trojsklem, dveře také dřevěné, radiátory z ocelového plechu, kanalizace je zajištěna z kuchyně, koupelny a WC. V kuchyni se nachází elektrický sporák.

Podkroví má zastavěnou plochu o velikosti 102 m² a konstrukční výška činí 2,50 m. Jak už bylo řečeno, vstup je zajištěn z verandy domu. Podkroví je odděleno od verandy domu dřevěnými dveřmi a betonovým schodištěm obloženým dlažbou. V podkroví se nachází byt o velikosti 3+1, kde jednotlivé místnosti spojuje chodba která je propojená s obývací místností. Zdivo vyzdívané o tloušťce 40 cm až 50 cm, stropy s rovnými i šikmými podhledy, podlahy betonové pokryté plovoucí podlahou, dlažbou a PVC. Okna dřevěná s dvojsklem

a dveře také dřevěné, radiátory z ocelového plechu, elektroinstalace světelná, pojistky a rozvody teplé a studené vody. Sporák v kuchyni je plynový. Z dětského pokoje je zajištěn vstup do půdních místností přes skládací dřevěné schody. Půdní prostory nejsou určeny ke každodennímu užívání. Koupelna v podkroví byla dostavěna až v roce 1990, a tím byl dům upraven na dvě bytové jednotky.

Zahrada obklopující rodinný dům na parcele č. 257/4, je rozsáhlá o velikosti 922 m².

Garáž leží jihozápadně od rodinného domu. Je přízemním, nepodsklepeným objektem. Nachází se zde v 1. PP prostor sklepa, který slouží k úschově vypěstovaného ovoce, či zeleniny a v 1. NP prostory skladů a garáž k úschově auta. Stáří objektu je 39 let. Základy betonové, podezdívka rovněž betonová, svislé konstrukce zděné o tloušťce do 30 cm. Stropy dřevěné trámkové s podhledem, krov dřevěný, bez možnosti podkroví. Krytina střechy živičná svařovaná. Vnější omítky břizolitové, natřené voděodolnou barvou. Vnitřní omítky vápenné hladké. Elektroinstalace světelná i motorová, okna dřevěná s dvojsklem, dveře i vrata také dřevěná. Podlahy betonové s potěrem.

3.3 Tržní ocenění souboru nemovitých věcí


Na začátku diplomové práce jsme si již uvedli, že postup týkající se tržního ocenění není přesně vymezen zákonem či jinými právními předpisy. Pro tržní přístup ocenění souboru mnou vybraných nemovitých věcí, jsem si vybrala porovnávací a výnosovou metodu ocenění.

3.3.1 Ocenění metodou přímého porovnání – pomocí koeficientů odlišnosti

Metoda přímého porovnání je založená na srovnání nemovité věci nejméně se třemi podobnými nemovitými věcmi, které jsou uvedeny v nabídkách různých realitních kanceláří. Já si pro svou diplomovou práci vybrala šest podobných nemovitých věcí, získaných z internetového portálu Realingo.cz, které si v následující tabulce uvedeme.

Tabulka 3.1: Popis vybraných nemovitostí pro porovnávací metodu

Nemovitá věc	Popis nemovité věci
<p>1.</p> 	<p>Rodinný dům o velikosti 5+1 s rozměrnou zahradou v Opavě, v žádané lukrativní vilové lokalitě na Kylešovském kopci. Celková výměra pozemku činí 729 m². Vedle domu se nachází samostatná zděná garáž s elektřinou. Dispozice domu: 1. NP: zádveří, vstupní hala, obývací pokoj, ve kterém jsou funkční kachlová kamna, druhý pokoj, kuchyně, ze které je vstup přímo na terasu a zahradu, samostatné WC a komora. 2.NP: zde jsou 3 ložnice, koupelna s rohovou vanou a sprchovým koutem. V suterénu domu se nachází technická místnost s kotlem, prádelna.</p>
<p>2.</p> 	<p>Rodinný dům v Opavě Kylešovicích. Má dvě samostatné bytové jednotky 3+1, každá má své vlastní vstupní dveře. V domě proběhla v roce 2005 kompletní rekonstrukce bytu v horním podlaží (rozvody vody, topení, podlahy, kuchyňská linka, koupelna a další). V roce 2009 proběhlo zateplení celého domu, nová fasáda, plastová okna v celém domě, nová střecha. Vytápění je společným plynovým kotlem, ale lze rozdělit, každá bytová jednotka má vlastní bojler na ohřev vody. V bytové jednotce v přízemí.</p>
<p>3.</p> 	<p>Rodinný dům v Opavě, Kylešovicích. Dům byl vystavěn na parcele o ploše 760 m², v klidné části Kylešovic, kde jsou rodinné domy, zastávka MHD v blízkosti, veškerá občanská vybavenost v okolí. V přízemí domu jsou dva pokoje, kuchyň, koupelna s WC a garáž. V 1. patře jsou tři pokoje, kuchyň, balkón, koupelna a samostatné WC. Dům je celý podsklepený. U domu je větší přístřešek na auto. Za domem je pěkná zahrada se studnou a pergolou.</p>
<p>4.</p> 	<p>Rodinný dům se zahradou a garáží. Dům je částečně podsklepen. V přízemí se nachází prádelna s WC a umývárnou - ideální při práci nebo relaxaci na zahradě. V prvním poschodí se nachází předstíň, toaleta, chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice a dětský pokoj plus koupelna s vanou. V obýváku je funkční krb. Celková plocha pozemku je o výměře 1.000m². Dům se nachází v žádané lokalitě Kylešovic.</p>
<p>5.</p> 	<p>Prostorný rodinný dům, se nachází na prakticky situovaném místě v Opavě Kylešovicích. Dům je uvnitř zrekonstruován a má nová plastová okna. Má také nové sociální zařízení, rozvody vody i elektřiny, a centrální plynové a krbové vytápění. Součástí domu je také prodejna s dílnou. Je proto obzvláště vhodný spolu s bydlením k provozování živnosti. Cena je k jednání. Plocha pozemku 520 m².</p>

6.		<p>Rodinný dům v Opavě - Kylešovicích se samostatnou garáží v klidné části města. Dům není podsklepen. V přízemí je velký pokoj, kuchyně, WC, technická místnost. V prvním poschodí jsou tři pokoje /dva z nich s menšími balkony/, WC, koupelna. Ve 2. poschodí je velký pokoj se střešními okny. Vytápění plynem.</p>
----	---	---

Zdroj: vlastní zpracování, dle informací získaných z portálu Realingo.cz

Z těchto mnou vybraných nemovitých věcí uvedených v předchozí tabulce si vytvoříme databázi základních údajů. V následující tabulce si srovnáme výměru pozemku, podlahovou plochu, technický stav a cenu porovnávaných nemovitostí. Jelikož je v inzerci nabídka nemovitých věcí z Kylešovic dostatečná, koeficient lokality nemusíme porovnávat.

Tabulka 3.2: Základní údaje porovnávaných nemovitých věcí

Dům	Lokalita	Výměra pozemku (v m ²)	Podlahová plocha (v m ²)	Technický stav	Garáž	Cena (v Kč)
1.	Kylešovice	729	200	velmi dobrý	je	5 985 000
2.	Kylešovice	991	165	dobrý	není	3 030 000
3.	Kylešovice	760	150	dobrý	je	3 590 000
4.	Kylešovice	1000	150	dobrý	není	2 950 000
5.	Kylešovice	520	250	velmi dobrý	není	3 790 000
6.	Kylešovice	500	240	velmi dobrý	je	3 600 000
Oceňovaná nemovitost	Kylešovice	922	165	standard	je	?

Zdroj: vlastní zpracování dle inzerce Realingo.cz

Podle této tabulky si stanovíme koeficienty odlišnosti kvantitativních a kvalitativních znaků a ohodnotit je v procentech, které si v následujících krocích uvedeme.

Koeficienty:

K1 – koeficient výměry pozemku,

K2 – koeficient podlahové plochy,

K3 – koeficient technického stavu,

K4 – koeficient garáže.

Rozsah koeficientů by se měl pohybovat v intervalu 0,5 – 1,5. Dále platí, že hodnota koeficientů u oceňované nemovité věci je 1,00. Pokud se odlišnost cenově zhoršuje, je jí přiřazena hodnota vyšší než 1,00 a naopak pokud odlišnost lepší má hodnotu nižší než jedna. V případě shody je rovno 1,00.

Vysvětlení hodnot jednotlivých koeficientů:

- Hodnota K1
 - $922 \text{ m}^2 - 1,00$
 - Za každých $100 \text{ m}^2 \pm 0,05$
- Hodnota K2
 - $204 \text{ m}^2 - 1,00$
 - Za každých $30 \text{ m}^2 \pm 0,05$
- Hodnota K3
 - Velmi dobrý – 0,90
 - Standard – 1,00
 - Dobrý – 1,10
- Hodnota K4
 - Je součástí prodeje – 1,00
 - Není součástí prodeje – 1,10

V inzercích jsou nabídkové ceny často nadhodnocené, proto je ve většině případů zapotřebí snížit ceny na 80% původní nabízené ceny. V následující tabulce vybraným nemovitým věcem přiřadíme koeficienty odlišnosti, ze kterých následně vypočítáme index odlišnosti. Poté indexem odlišnosti vynásobíme tržní ceny u srovnávaných nemovitých věcí, abychom získali cenu oceňované nemovité věci.

Tabulka 3.3: Zjištění průměrné tržní ceny

Dům	Nabídková cena (v Kč)	KP	Korekce ceny (v Kč)	K1	K2	K3	K4	I	Nabídková cena upravená (v Kč)
1.	5 985 000	0,8	4 788 000	1,1	0,9	0,90	1,00	0,891	4 266 108
2.	3 030 000	0,8	2 424 000	0,95	1,00	1,10	1,10	1,150	2 786 388
3.	3 590 000	0,8	2 872 000	1,10	1,02	1,10	1,00	1,234	3 544 622
4.	2 950 000	0,8	2 360 000	0,95	1,02	1,10	1,10	1,172	2 767 076
5.	3 790 000	0,8	3 032 000	1,20	0,85	0,90	1,10	1,010	3 061 714
6.	3 600 000	0,8	2 880 000	1,20	0,87	0,90	1,00	0,940	2 706 048
PRŮMĚR	3 824 167	-	3 059 333	-	-	-	-	-	3 188 659

Zdroj: Vlastní zpracování

Nabídkovou cenu jsme upravili korekčním pramenem a vypočítali korekční cenu. Korekci cen jednotlivých nemovitých věcí jsme poté vynásobili jednotlivými indexy odlišnosti (I) a výsledkem byly upravené ceny jednotlivých nemovitých věcí. Z těchto cen jsme vypočítali průměr, který je výsledkem naší přímé porovnávací metody. Jak vidíme v předchozí tabulce, výsledná tržní cena mnou oceňované nemovité věci činí **3 188 659Kč**.

3.3.2 Ocenění výnosovou metodou – věčné renty

Tato výnosová metoda je založen na předpokladu, že majitel věci, bude uskutečňovat z jejího vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu. Je dána vzorečkem:

$$VH = \frac{\check{V}}{i} \quad (3.1)$$

Kde VH je výnosová hodnota, ČV čistý výnos a i míra kapitalizace setinná. Pro potřeby výpočtu výnosové metody, si musíme stejně jako u předchozí metody vytvořit databázi. V tomto případě si vytvoříme databázi pronajímaných bytů o velikosti 3+1 abychom si mohli vypočíst průměrný měsíční nájem, za který bychom pronajímali jednotlivá podlaží v mnou oceňované nemovité věci. Pro výpočet použijeme koeficient lokality a podlahové plochy. V následující tabulce, vycházíme z údajů v Příloze č. 1.

Tabulka 3.4: Zjištění měsíčního a ročního nájmu výnosovou metodou

Jednotka	Podlahová plocha (v m²)	Měsíční nájem (v Kč)	Roční nájem (v Kč)
Byt 3+1 m ²	82,5	5 384,92	64 619,04
Byt 3+1 m ²	82,5	5 384,92	64 619,04
garáž	38,25	1359,02	16308,27
SUMA (VÝNOSY)			145 546,35

Zdroj: Vlastní zpracování

Pomocí vytvořené databáze v Příloze č. 1, ve které je uvedena lokalita, podlahová plocha, měsíční nájem vybraných nemovitostí bez služeb, koeficienty, index odlišnosti a upravený měsíční nájem, jsme si v předchozí tabulce zapsali měsíční nájem, které bychom požadovali v případě pronájmu bytů jednotlivých podlaží oceňované nemovitosti. Měsíční nájem jsme snížili o 15% (z důvodu prodlžení při placení nájmů), tuto hodnotu jsme poté vynásobili 12 měsíci, abychom získali roční nájem oceňovaných nemovitých věcí. Jak vidíte, výměra podlahové plochy je v obou podlažích stejná. K ročním nájmům bytů jsme připočetli roční nájem garáže, který bychom taktéž požadovali v případě pronájmu. Součtem těchto položek jsme obdrželi roční výnosy v případě pronájmu nemovitých věcí.

Nyní si musíme pro výpočet pomocí výnosové metody zjistit náklady, které vynaložíme v průběhu roku ve spojení s oceňovanou nemovitou věcí.

Tabulka 3.5: Náklady spojené s nemovitou věcí za rok 2014 v Kč

NÁKLADY	Daň z nemovitých věcí	1 600 Kč
	Pojištění nemovité věci	5 500 Kč
	Opravy a údržby	25 000 Kč
	Správa nemovité věci	5400 Kč
	Celkové náklady	37 500 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Do nákladu jsme zařadili daň z nemovitých věcí, pojištění, opravy, údržbu a správu nemovité věci. Správa nemovité věci činí **450 Kč** za soubor nemovitých věcí, z toho tedy vyplývá částka **5 400 Kč** za rok. Celkové náklady z těchto položek tedy činí **37 500 Kč** za rok.

Posledním krokem pro zjištění výnosové hodnoty je výpočet míry kapitalizace, který si znázorníme v následující tabulce. Zastoupení jednotlivých účelů užití v oceňované nemovité věci je z 75% pro bydlení a z 25% pro garážování.

Tabulka 3.6: Míra kapitalizace

Účel	Zast. účelu (v %)	Míra kap. (v %)	Upravená míra kap. (v %)
Bydlení	0,75	4,5	3,375
Garáž	0,25	11	2,75
Výsledná míra kap.			6,125

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro stanovení výnosové hodnoty věčné renty byla míra kapitalizace určena použitím kapitalizačních měr stanovených vyhláškou s ohledem na využívání budovy k jednotlivým účelům, viz. Příloha č. 2. Upravená míra kapitalizace v této souvislosti vyšla **6,125 %**.

Tabulka 3.7: Zjištění výsledné výnosové hodnoty metodou věčné renty

VÝNOSY	145 546,35Kč
NÁKLADY	37 500 Kč
VÝNOSY-NÁKLADY	108 046,35 Kč
MÍRA KAPITALIZACE	6,125 %
VÝNOSOVÁ HODNOTA	1 764 022,04Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výnosová hodnota je v předchozí tabulce stanovena jako podíl čistého ročního nájemného a setinné míry kapitalizace. Jak již můžeme vidět, výnosová hodnota při míře kapitalizace 6,125% činí po zaokrouhlení **1 764 022 Kč**.

3.4 Administrativní ocenění souboru nemovitých věcí

Administrativní oceňování je založeno na přesně definovaných postupech a krocích, které vychází ze zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a dále z prováděcí vyhlášky č. 199/2014 Sb. V této části diplomové práce se budeme těmito přesně definovanými postupy řídit.

3.4.1 Ocenění rodinného domu

Jak již bylo řečeno, jedná se o dvougenerační dům, který je postaven z 3 podlaží s následujícím dispozičním řešením:

- PP – chodbu, kotelnu, prádelnu, sklepní prostory,
- 1. NP – chodbu, kuchyň, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnici, koupelnu, WC, verandu, kumbál, spíž,
- Podkroví – chodbu se schodištěm, obývací pokoj, koupelnu, kuchyň, WC, dětský pokoj, ložnici.

Zastavěná plocha:

$$1. \text{ PP: } 9,00 \cdot 10,00 = 90 \text{ m}^2$$

$$1. \text{ NP a podkroví: } (9,00 \cdot 10,00) + (2,60 \cdot 4,60) = 102 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

Obestavěný prostory vypočítáme pomocí vzorečku $OP = OP_{ss} + OP_{vs} + OP_{za}$. Kde OP_{ss} je obestavěný prostor spodní stavby, OP_{vs} je obestavěný prostor vrchní stavby a OP_{za} je obestavěný prostor zastřešení.

Tabulka 3.8: Obestavěný prostor rodinného domu

Podlaží	Výměra (v m ²)	Konstrukční výška (v m)	Obestavěný prostor (v m ³)
1. PP	90	2,30	207
1. NP	102	3,18	324,36
Podkroví	102	(3,58-0,30)/2	167,03
OP = OP_{ss} + OP_{vs} + OP_{za}			698,4

Zdroj: Vlastní zpracování

V předchozí tabulce jsme si vypočítali obestavěné prostory jednotlivých podlaží, které jsme zjistili vynásobením výměry v m² a konstrukční výškou. Sečtením obestavěných prostorů jednotlivých podlaží jsme získali celkový obestavěný prostor, který je 698,4 m³. Jelikož je tento obestavěný prostor menší než 1100 m³, budeme v tomto případě oceňovat rodinný dům pomocí porovnávací metody, podle oceňovací vyhlášky č. 199/2014 Sb. V případě, že by byl obestavěný prostor větší než 1100 m³, počítali bychom pomocí metody nákladové, ale to není náš případ. U porovnávací metody vycházíme z tohoto vzorečku:

$$CS_p = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p \quad (3.2)$$

Kde CS_p je cena stavby určená porovnávacím způsobem, OP obestavěný prostor v m^3 , ZCU základní cena upravená stavby v Kč za m^3 , I_T je index trhu, který určíme podle § 4 odst. 1 a I_p je index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází podle § 4 odst. 1.

Podlažnost:

Zastavěná plocha 1. NP ($ZP1$) = 102 m^2

Zastavěná plocha všech podlaží (ZP) = 294 m^2

Podlažnost = $ZP/ZP1 = 294/102 = 2,88$

Nutné informace pro výpočet:

Kraj:	Moravskoslezský
Město:	Opava
Část města:	Kylešovice
Počet obyvatel:	7 808
Celkový OP:	698,4 m^3

Obestavěný prostor rodinného domu jsme si vypočítali v předchozí části. Nyní si podle vzorečku zjistíme základní cenu upravenou, která je dána vzorcem:

$$ZCU = ZC \cdot I_v \quad (3.3)$$

Kde základní cenu (ZC) zjistíme podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k dané vyhlášce. Index konstrukce a vybavení I_v se stanoví podle vzorce:

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \cdot V_{13} \quad (3.4)$$

Kde V_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Výpočet:

$$ZCU = ZC \cdot I_v \quad (3.5)$$

ZC podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 již zmiňované vyhlášky, činí pro Opavu **2 204 Kč/m³**.

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \cdot V_{13} \quad (3.6)$$

Pro výpočet je nutné si stanovit hodnoty kvalitativních pásem, podle přílohy č. 24, tabulky č. 2, této vyhlášky. Viz. Příloha č. 3A, této práce.

Tabulka 3.9: Hodnoty V_i indexu konstrukce a vybavení vztahující se k oceňovanému rodinnému domu

V_i	Hodnota	V_i	Hodnota
V_0	1900	V_7	0,05
V_1	0,00	V_8	0,00
V_2	0,00	V_9	0,00
V_3	0,03	V_{10}	0,00
V_4	0,03	V_{11}	0,01
V_5	0,00	V_{12}	0,00
V_6	(-0,08)	V_{13}	1,00 x s

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnotu V_{13} je potřeba vynásobit koeficientem s , který se vypočte podle vzorce:

$$s = 1 - 0,005 \cdot y \quad (3.7)$$

Kde y je stáří stavby v rocích. Stáří rodinného domu je 47 let, po odečtení a vynásobení je výsledek koeficientu s **0,765**. Po sečtení hodnot V_1 až V_{12} získáme sumu hodnot V_i , která je **0,03**.

I_v se tedy vypočítá:

$$I_v = (1 + 0,03) \cdot 0,765$$

$$I_v = 0,788$$

Pozitivní vliv na index konstrukce a vybavení rodinného domu má především připojení na inženýrské sítě, více základních příslušenství a velikost pozemku ve funkčním celku s rodinným domem.

Základní cena se vynásobí indexem konstrukce a vybavení a vyjde nám výsledek základní ceny upravené, který je **1 736,75 Kč/m³**.

Dále si pro výpočet ceny stavby musíme vypočítat index trhu a index polohy, které zjistíme podle daných vzorců následovně.

Index trhu:

Index trhu se určí podle vzorce:

$$I_T = P_6 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (3.8)$$

Kde i je pořadové číslo znaku indexu trhu, a P_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v příloze č. 3, tabulce č. 1k vyhlášce č. 199/2014 Sb., viz. Příloha č. 3B, této práce.

Tabulka 3.10: Hodnoty P_i indexu trhu vztahující se k oceňovanému rodinnému domu

P_i	Hodnota	P_i	Hodnota
P_1	0,00	P_4	0,00
P_2	0,00	P_5	0,00
P_3	0,00	P_6	0,95

Zdroj: Vlastní zpracování

Po sečtení hodnot P_1 až P_5 , získáme sumu hodnot P_i , která je 0,00.

I_T se tedy vypočítá:

$$I_T = 0,95 \cdot (1 + 0,00)$$

$$I_T = 0,95$$

Pro index trhu je pozitivní, že poloha rodinného domu je mimo zónu s vysokým povodňovým rizikem a nejsou zde žádné negativní vlivy na prodejnost nemovitosti.

Index polohy:

Index polohy se určí podle vzorce:

$$I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (3.9)$$

Kde i je pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů, n je počet znaků indexu polohy a P_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 v příloze č. 3 vyhlášky č. 199/2014Sb., viz. Příloha č. 3C, této práce.

Tabulka 3.11: Hodnoty P_i indexu polohy vztahující se k oceňovanému rodinnému domu

P_i	Hodnota	P_i	Hodnota
P_1	1,00	P_7	0,01
P_2	0,04	P_8	0,00
P_3	0,02	P_9	0,00
P_4	0,00	P_{10}	0,00
P_5	0,00	P_{11}	0,00
P_6	0,01	-	-

Zdroj: Vlastní zpracování

Po sečtení hodnot P_2 až P_{11} , získáme sumu hodnot P_i , která je 0,08.

I_p se tedy vypočítá:

$$I_p = 1,00 \cdot (1 + 0,08)$$

$$I_p = 1,08$$

Velmi pozitivní pro index polohy je umístění v lokalitě navazující na centrum města, pozemek lze napojit na všechny sítě v obci. Naopak ne příliš pozitivní je pro tento index vzdálenost zastávky MHD.

Výsledná cena stavby je podle vzorce (3.2):

$$CS_p = 698,4 \cdot 1\,736,75 \cdot 0,95 \cdot 1,08$$

$$CS_p = 1\,244\,482,80 \text{ Kč}$$

Vynásobením obestavěného prostoru stavby, základní upravené ceny stavby, indexu trhu a indexu polohy pozemku výsledná administrativní cena stavby rodinného domu č. p. 731 činí po zaokrouhlení **1 244 483 Kč**.

3.4.2 Administrativní ocenění garáže

Garáž je přízemní, nepodsklepenou stavbou starou 39 let. Jelikož je samostatnou, jednopodlažní stavbou, využívanou ve spojení se stavbou rodinného domu podle §35, využijeme pro výpočet administrativní ceny porovnávací metodu. Pro výpočet ceny stavby použijeme tento vzoreček:

$$CS_p = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p \quad (3.10)$$

Kde OP je obestavěný prostor v m³, ZCU je základní cena upravená v Kč za m³, I_T je index trhu a I_p je index polohy.

Obestavěný prostor vypočítáme vynásobením šířky, délky a výšky garáže, následovně:

$$OP \text{ celkem} = 7,85 \cdot 4,85 \cdot 3,00$$

$$OP \text{ celkem} = 114,22 \text{ m}^3$$

Základní cena upravená se vypočítá podle vzorce:

$$ZCU = ZC \cdot I_v \quad (3.11)$$

ZC je základní cena v Kč za m³ určená podle tabulky č. 1 v příloze č. 26 podle vyhlášky a I_v je index konstrukce a vybavení, který se stanoví podle vzorce:

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \cdot V_6 \quad (3.12)$$

Kde I_v je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení podle tabulky č. 2 přílohy č. 26, této vyhlášky.

Výpočet:

Základní cena podle tabulky č. 1 v příloze č. 26, této vyhlášky činí **1 230 Kč za m³**. Index konstrukce a vybavení vypočítáme podle tabulky č. 2 přílohy č. 26, této vyhlášky, viz. Příloha č. 4A, této práce.

Tabulka 3.12: Hodnoty V_i indexu konstrukce a vybavení k oceňované garáži

V_i	Hodnota	V_i	Hodnota
V_0	B	V_4	0,00
V_1	0,00	V_5	0,00
V_2	0,00	V_6	1,00
V_3	(-0,02)	-	-

Zdroj: Vlastní zpracování

Po sečtení hodnot V_1 až V_5 získáme sumu hodnot V_i , která je (-0,02).

I_v se tedy vypočítá:

$$I_v = (1 + (-0,02)) \cdot 1,00$$

$$I_v = 0,98$$

Pozitivní vliv má na tento index skutečnost, že je stavba garáže v dobrém stavu s pravidelnou údržbou, naopak negativním vlivem je technické vybavení, které má pouze připojení na elektrický proud.

Základní cena upravená oceňované garáže se vypočítá vynásobením základní ceny s indexem konstrukce a vybavení a vyjde nám výsledek základní ceny upravené, která činí **1 205,4 Kč za m³**.

Dále si pro výpočet ceny stavby musíme vypočítat index trhu a index polohy, které zjistíme podle daných vzorců následovně.

Index trhu:

Index trhu je stejný jako index trhu u rodinného domu, tedy **0,95**.

Index polohy:

Bude odlišný od indexu polohy rodinného domu. Určí se pomocí přílohy č. 3 tabulky č. 4, této vyhlášky. Vypočteme ho pomocí následujícího vzorečku:

$$I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i \right) \quad (3.13)$$

Kde P_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy, i je pořadové číslo znaku indexu polohy. Následující hodnoty najdeme v Příloze č. 4B.

Tabulka 3.13: Hodnoty P_i indexu polohy vztahující se k oceňované garáži

P_i	Hodnota	P_i	Hodnota
P_1	0,80	P_5	0,00
P_2	0,04	P_6	0,00
P_3	0,00	P_7	0,00
P_4	0,00	-	-

Zdroj: Vlastní zpracování

Po sečtení hodnot P_2 až P_7 , získáme sumu hodnot P_i , která je 0,04.

I_p se tedy vypočítá:

$$I_p = 0,80 \cdot (1 + 0,04)$$

$$I_p = 0,832$$

Výsledná cena stavby je podle vzorce (3.10):

$$CS_p = 114,22 \cdot 1\,205,4 \cdot 0,95 \cdot 0,832$$

$$CS_p = 108\,822,8 \text{ Kč}$$

Vynásobením obestavěného prostoru stavby, základní upravené ceny stavby, indexu trhu a indexu polohy pozemku výsledná administrativní cena stavby garáže činí po zaokrouhlení **108 823 Kč**.

3.4.3 Administrativní ocenění pozemku – zahrady

Zahrada leží na parcele č. 257/4 a je rozsáhlá o velikosti 922 m². U výpočtu se budeme řídit §3 a §4 oceňovací vyhlášky č. 199/2014Sb. Podle této vyhlášky, přílohy č. 2, tabulky č. 1, zjistíme základní cenu pro Opavu – Kylešovice, která činí **1 380 Kč/m²**. Základní cena upravena se zjistí pomocí následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC \cdot I \quad (3.14)$$

Kde I je index cenového porovnání, který zjistíme podle následujícího vzorce:

$$I = I_T \cdot I_O \cdot I_P \quad (3.15)$$

Jak již bylo výše řečeno I_T , je index trhu, který je stejný jako u rodinného domu tedy **0,95**. I_P je index polohy, který je taktéž stejný jako u rodinného domu, tedy **1,08**. I_O je index omezujících vlivů, který si následně musíme vypočítat pomocí následujícího vzorce:

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (3.16)$$

Kde P_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k vyhlášce č. 199/2014 Sb. Viz. Příloha č. 5, této práce.

Tabulka 3.14: Hodnoty P_i indexu omezujících vlivů vztahující se k oceňované zahradě

P_i	Hodnota	P_i	Hodnota
P_1	0,00	P_4	0,00
P_2	0,00	P_5	0,00
P_3	0,00	P_6	0,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Po sečtení hodnot P_1 až P_6 , získáme sumu hodnot P_i , která je 0,00. I_O se tedy vypočítá:

$$I_O = 1 + 0,00$$

$$I_O = 1,00$$

Tento index omezujících vlivů obsahuje běžné hodnoty, z toho důvodu se výsledek rovná jedné.

Nyní si pro výpočet ZCU vypočítáme celkové I:

$$I = 0,95 \cdot 1,08 \cdot 1,00$$

$$I = 1,026$$

ZCU se tedy vypočítá:

$$ZCU = 1\,380 \cdot 1,026$$

$$ZCU = 1\,415,9 \text{ Kč/m}^2$$

Základní cena pozemku je tedy po zaokrouhlení 1 416 Kč/m². Výpočet pozemku byl 922 m². Po vynásobení těchto dvou hodnot dostaneme cenu pozemku, která činí **1 305 552 Kč**.

V následující tabulce si shrneme celkovou administrativní cenu souboru oceňovaných věcí.

Tabulka 3.15: Shrnutí částek administrativně oceňovaných nemovitých věcí

Položky	Částka
Rodinný dům	1 244 483 Kč
Garáž	108 823Kč
Zahrada	1 305 552 Kč
Celkem	2 658 858 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V této tabulce jsme si shrnuli jednotlivé částky oceňovaných nemovitých věcí a došli jsme k výsledné administrativní ceně, která vyšla **2 658 858 Kč**.

4 Zhodnocení dosažených výsledků a návrhy

V této kapitole se budeme zabývat zhodnocením výsledků dosažených prostřednictvím metod tržního a administrativního oceňování, jejich výhodami a nevýhodami. V případě tržního ocenění jsme použili metodu výnosovou - věčné renty a metodu přímého porovnání – pomocí koeficientů odlišnosti. V případě administrativního ocenění jsme použili metodu porovnávací, neboť jak je uvedeno ve vyhlášce č. 199/2014 Sb., obestavěný prostor rodinného domu je menší než 1100 m³.

4.1 Zhodnocení výsledků tržního oceňování

U tržního ocenění, tzv. „nevyhláškového“, dle metody přímého porovnání je považováno za stěžejní vypracování databáze nemovitých věcí. Pomocí koeficientu odlišnosti dochází k porovnání mnou vybrané oceňované nemovitosti s vybranými nemovitými věcmi z databáze, který zohledňuje rozdíly a velikost vlivů jednotlivých kritérií mezi nemovitými věcmi. Znalec si sám určuje, na základě jakých kritérií bude nemovitou věc porovnávat, a tím zde projevuje své vlastní názory, pocity, zkušenosti a znalosti. Zdrojem informací pro tvorbu databáze jsou nejrozličnější realitní inzerce a cílem je tedy získat údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitých věcí. Na realitních internetových stránkách bývají nabídkové ceny často nadhodnocené, a proto je důležité v tomto případě nabídkovou cenu ponížít o 20%, tzn. vynásobit koeficientem 0,80.

V případě výnosové metody jsme si opět vytvořili databázi, ale tentokrát s byty o velikosti 3+1 a garážemi. Opět jsme vycházeli z realitních internetových stránek. Přiřazením jednotlivých koeficientů odlišnosti jsme si vypočítali průměrný měsíční výnos, který jsme snížili o 15% z důvodu nevčasného placení nájmů. Vynásobením měsíčního nájmu s jednotlivými měsíci jsme získali průměrný roční výnos, který bychom mohli uskutečnit v případě pronájmu nemovitých věcí. Poté jsme si zjistili průměrné roční náklady, do kterých jsme zahrnuli položky, jako jsou daň z nemovitých věcí, pojištění nemovité věci, opravy a údržby a správa nemovité věci. Pomocí vyhlášky č. 199/2014 Sb. jsme určili míru kapitalizace, která vyjadřuje cenu za zapůjčení kapitálu. Výsledné výnosové hodnoty jsme dosáhli odečtením nákladů od výnosů a následně jsme tento čistý roční výnos vydělili setinnou mírou kapitalizace.

Tabulka 4.1: Výsledky tržního ocenění souboru nemovitých věcí

Tržní ocenění souboru nemovitých věcí	
Přímé porovnání - pomocí koeficientů odlišnosti	3 188 659Kč
Výnosová metoda - věčná renta	1 764 022 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Jak již v předchozí tabulce můžeme vidět, výsledná výnosová hodnota výnosové metody je podstatně nižší. Je to především proto, že výnosová metoda je založena na prognóze budoucího užitku, který můžeme od nemovité věci očekávat. Měříme zde předpoklad budoucího prospěchu, jeho spolehlivost a stabilitu. Nepočítáme s tím, že by v blízkém budoucnu došlo k prodeji souboru nemovitých věcí. Kdežto u přímého porovnání se zaměřujeme na prodej nemovitých věcí, a proto jej porovnáváme se souborem nemovitých věcí, který se nejvíce podobá oceňované nemovité věci.

4.2 Zhodnocení výsledků administrativního oceňování

Ve druhé části třetí kapitoly jsem ocenila stejný soubor nemovitých věcí administrativně. Administrativní oceňování bylo provedeno podle vyhlášky č. 199/2014 Sb., porovnávací metodou, z důvodu, že obestavěný prostor rodinného domu byl menší než 1100 m³. U tohoto ocenění jsem rozdělila rodinný dům, garáž, zahradu a provedla ocenění jednotlivě. Hraje zde důležitou roli index cenového porovnání, který se dále člení na jednotlivé dílčí indexy, díky kterým můžeme zohlednit různé dílčí vlivy, které na nemovité věci působí buď pozitivně, nebo negativně.

Tabulka 4.2: Výsledek administrativního ocenění souboru nemovitých věcí

Administrativní ocenění souboru nemovitých věcí – porovnávací metodou	
Rodinný dům	1 244 483 Kč
Garáž	108 823 Kč
Zahrada	1 305 552 Kč
Součet	2 658 858 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Cena rodinného domu, garáže a zahrady, která je zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje také cenu venkovních úprav, které tvoří jeho příslušenství. Výsledkem je částka **2 658 858 Kč**.

4.3 Porovnání výsledku tržního a administrativního oceňování

Hlavním cílem této práce bylo zjistit, jakou cenu bude mít soubor nemovitých věcí podle postupů tržního oceňování a jakou cenu bude mít tento soubor v případě striktně daných postupů, které vystihuje oceňování administrativní. V následující tabulce budou porovnány zmíněné hodnoty a proveden průměr tržních hodnot.

Tabulka 4.3: Porovnání zjištěných cen vybraných oceňovacích metod

Porovnání zjištěných částek	
Tržní přístup – metoda přímého porovnání	3 188 659Kč
Tržní přístup – výnosová metoda	1 764 022 Kč
Průměrná tržní hodnota	2 476 341 Kč
Administrativní přístup – porovnávací metoda	2 658 858 Kč
• rodinný dům	1 244 483 Kč
• garáž	108 823 Kč
• zahrada	1 305 552 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Jak již vidíme v této tabulce, nejvyšší částka souboru oceňovaných nemovitých věcí vyšla u tržního přístupu metodou přímého porovnání a činí **3 188 659 Kč**. Jelikož je tato metoda založena na vytvoření databáze obdobných nemovitých věcí, které vybíráme v přítomnosti, přijde mi za metodu nejvíce vhodnou. Je založena na reflexi trhu nemovitých věcí, a jejím měřítkem je úroveň prodejních cen srovnatelných nemovitých věcí na současném trhu. Nevycházíme při ní ani z jednoznačných technických, ani ekonomických parametrů.

Druhá nejvyšší částka vyšla u administrativního přístupu, která byla zjišťována porovnávací metodou podle vyhlášky č. 199/2014 Sb. Tato hodnota není totožná s předchozí tržní hodnotou, ale velice se jí přibližuje. Rozdíl mezi nimi je **529 801 Kč**. Pro poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí by například tento rozdíl znamenal, že v případě prodeje nemovitých věcí za tržní hodnotu, bude muset zaplatit nižší daň a to z vypočtené

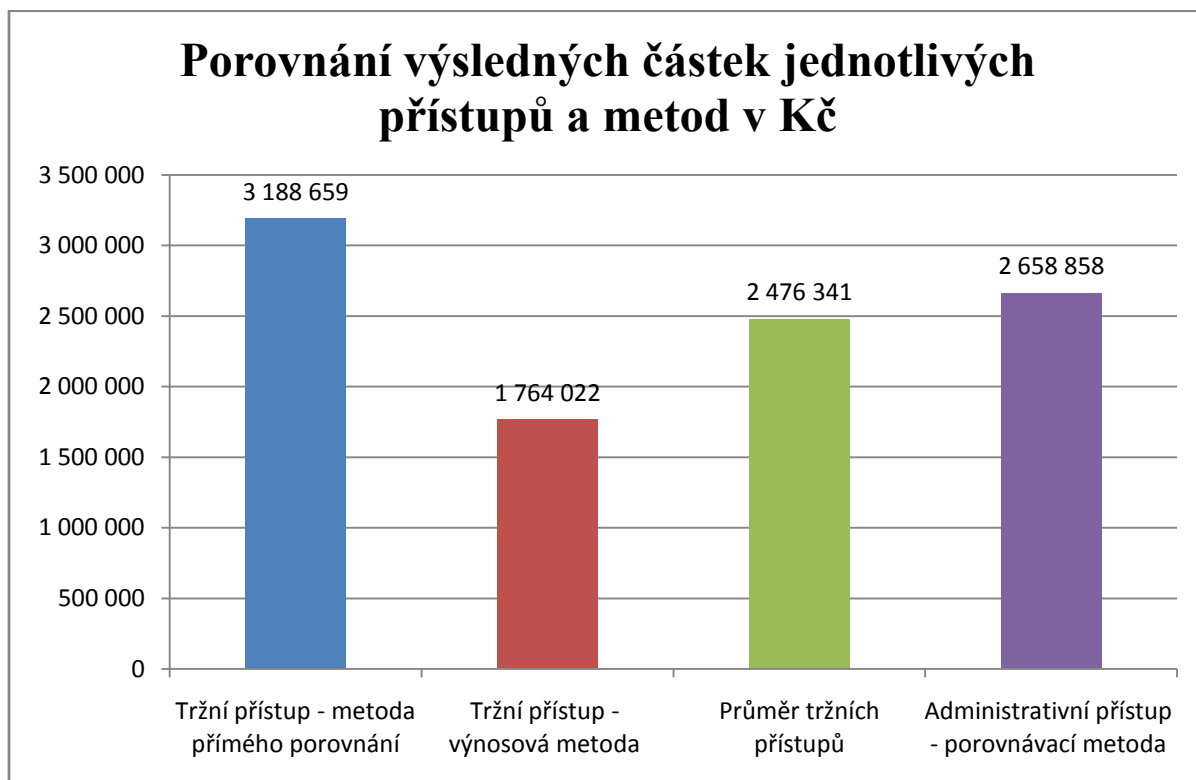
administrativní ceny. Tato metoda je také založena na jednotlivém ocenění rodinného domu, garáže a zahrady. V tomto případě při určování základní ceny ať už za 1 m² či 1 m³, hraje důležitou roli poloha města. V oceňovací vyhlášce jsou přímo vyjmenovány ceny pro jednotlivá okresní města a ostatní obce jsou zde zařazeny do kategorií podle počtu obyvatel.

Nejnižší částku tvoří ocenění nemovitých věcí výnosovou metodou tržního přístupu. Tato částka činí **1 764 022 Kč**. Je to z toho důvodu, že v tomto případě nechceme soubor nemovitých věcí prodat, ale zjišťujeme, jaký by byl roční čistý výnos v případě pronájmu souboru nemovitých věcí. Je to tedy založeno na prognóze budoucího užítku z těchto nemovitých věcí. Výnosová metoda v podstatě není vhodná pro oceňování rodinného domu, také z důvodů, že nezahrnuje části jako je zahrada, parkovací místa, apod.

Pokud provedeme průměr těchto dvou tržních přístupů, dostaneme průměrnou tržní hodnotu, která činí **2 476 341 Kč**. V tomto případě je hodnota nižší než u administrativního přístupu a rozdíl mezi nimi není tak velký, což je přínosnější.

Následně si tyto výsledné hodnoty graficky znázorníme.

Graf 4.1: Výsledné porovnání zjištěných částek tržního a administrativního ocenění



Zdroj: Vlastní zpracování

4.4 Srovnání z hlediska daně z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí se podle zákona platí z „úplatného převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitostem“. Daň z nabytí nemovitých věcí se naopak neplatí v případě dědictví nebo darování nemovitosti. Daň je pro rok 2015 4%.

Ve většině případů tuto daň platí prodejce. Kupující ovšem není úplně z obliga, jelikož mu zákon přisuzuje roli ručitele. V případě, že prodejce daň z nabytí nemovitých věcí ve stanovené lhůtě nezaplatí, povinnost zaplatit daň přechází na kupujícího.

Jestliže se nemovitá věc převádí ze společného jmění manželů, stává se poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí každý z manželů, mezi které se daň rozdělí rovným dílem.

Pokud se nejedná o prodej nemovitých věcí, ale pouze o výměnu, platí daň z nabytí nemovitých věcí oba zúčastnění. Daň se odvádí z převodu té nemovité věci, která má vyšší cenu.

K nabytí nemovitých věcí může dojít ještě jinou cestou než prodejem či převodem, a to exekucí, v insolvenčním řízení, veřejnou dražbou nebo prostřednictvím vyvlastnění. Daň platí ten, kdo danou nemovitost získá, čili nabyvatel.

Naopak mezi osvobozené od daně z nabytí nemovitých věcí se řadí například novostavby, pokud se jedná o první převod nebo přechod vlastnictví stavby, která ještě nebyla používána. Dále je také od daně osvobozen bezúplatný převod bytů a nebytových prostor z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví jejich členů. Nebo také převod rodinných domů, garáží z majetku družstev do vlastnictví členů, kteří splatili svůj členský podíl. V případě, že se družstevní byt prodává, daň z nabytí se také neplatí, jedná se totiž pouze o převod členských práv v bytovém družstvu.

4.4.1 Výpočet daně

Základ daně tvoří cena nemovitých věcí, která je buď sjednaná, nebo odhadnutá znaleckým posudkem. Pro výpočet daně se vždy zvolí vyšší z nich. Základ daně se navíc pro účely výpočtu zaokrouhluje na stokoruny směrem nahoru.

Následující tabulka obsahuje výpočet daně z nabytí nemovitých věcí, která je pro rok 2015 - 4%.

Tabulka 4.4: Výpočet daně

Způsob ocenění	Cena odhadní (v Kč)	Daň z převodu nemovitosti (4%)
Tržní ocenění – porovnávací metodou	3 188 659	127 546,36 Kč
Tržní ocenění – výnosovou metodou	1 764 022	70 560,88 Kč
Administrativní ocenění – porovnávací metodou	2 658 858	106 354,32 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015

Nejnižší částka vychází při tržním ocenění výnosovou metodou. Nejvyšší částka naopak připadá tržnímu oceňování porovnávací metodou. Z pohledu vztahu kupujícího a prodávajícího, je vždy ve výhodě kupující, který se daní vůbec nezabývá, až do té doby než prodejce daň nezaplatí. Odborníci doporučují tuto situaci ošetřit smluvně. Jednoznačně se dohodnout, že pokud prodávající daň nezaplatí, může po něm kupující vymáhat sankce.

4.5 Zhodnocení ceny průměrného rodinného domu v Opavě dle Českého statistického úřadu s oceňovanou nemovitou věcí

Dosažené výsledky budou porovnány s veřejně dostupnými hodnotami z Českého statistického úřadu. Zaměříme se na to, jaká je průměrná cena rodinného domu v Opavě, Moravskoslezském kraji a ČR. Zhodnotíme si, jak se tato cena liší od mnou vypočítané částky dle administrativního přístupu.

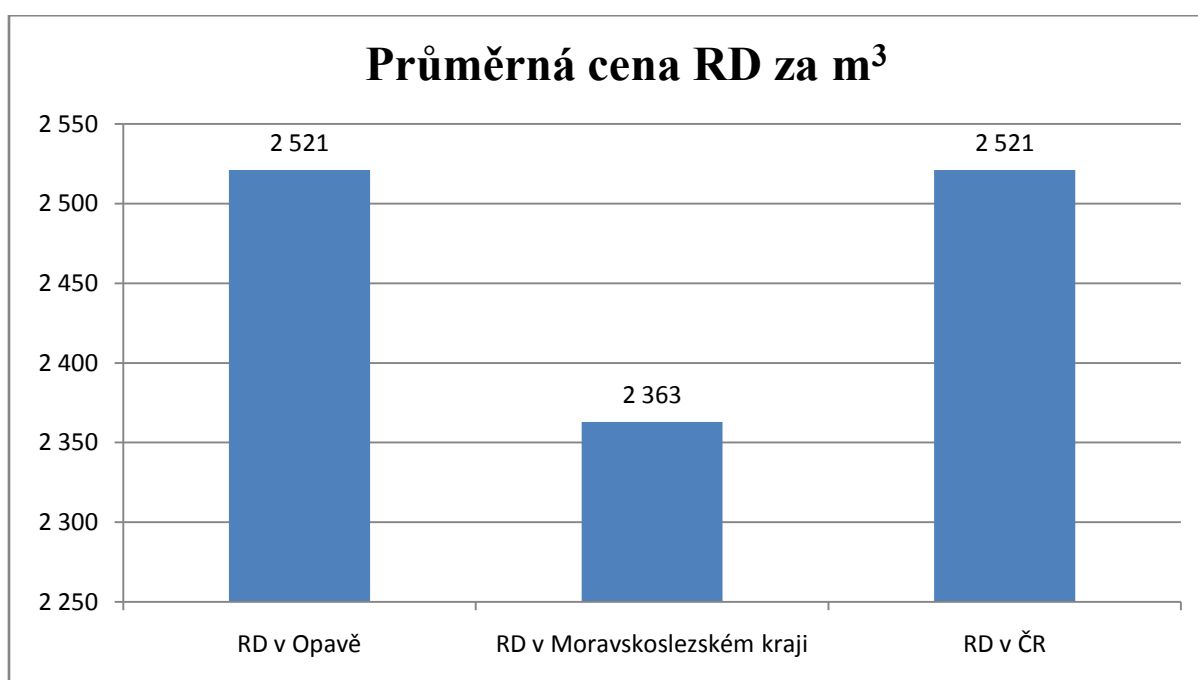
Tabulka 4.5: Zhodnocení cen a velikosti RD v Opavě, Moravskoslezském kraji a ČR z roku 2013

	RD v Opavě	RD v Moravskoslezském kraji	RD v ČR
Průměrná velikost RD (v m ³)	764	736	681
Průměrná cena RD za m ³	2 210 Kč	2 363 Kč	2 521 Kč
Vypočítaná cena za m³ oceňovaného souboru nemovitých věcí			
Administrativní přístup - porovnávací	3 807 Kč		
Tržní přístup - porovnávací	4 566 Kč		
Tržní přístup - výnosová	2 526 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ (2013)

Vypočítané ceny za m³ oceňovaného souboru nemovitých věcí, jak můžeme vidět v předchozí tabulce, vyšly různě. Administrativní přístup a tržní přístup, který při oceňování využívá porovnávací metody, vyšel vysoko nad průměrem hodnot získaných z ČSÚ. Je to z toho důvodu, že mnou oceňovaný soubor nemovitých věcí není průměrným rodinným domem ale nadprůměrným. K výhodám patří dobrá lokalita, garáž, zahrada, zpevněná příjezdová cesta, dostupnost inženýrských sítí a možnost parkování na veřejné komunikaci. Také musíme brát v úvahu, že získané hodnoty jsou z roku 2013 a za poslední dva roky se mohly zvýšit.

Graf 4.2: Průměrná cena RD za m³ pro rok 2013

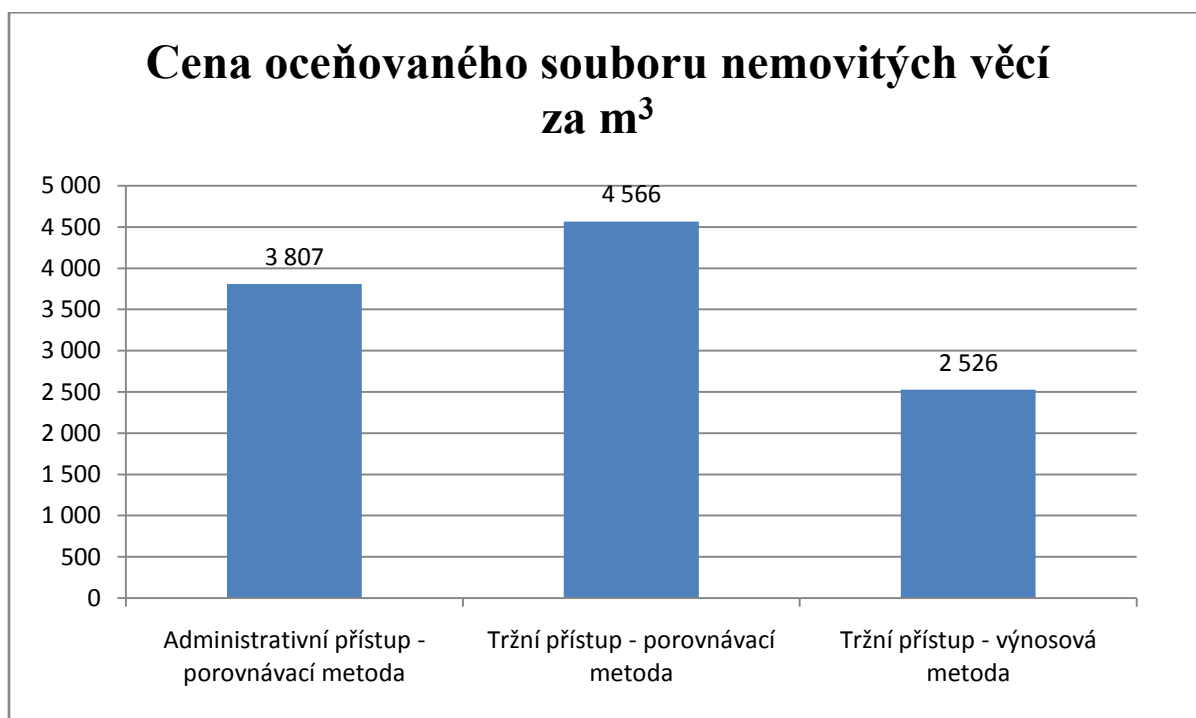


Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ, 2013

V grafu jsme si graficky znázornili průměrné ceny za m³ rodinného domu v Opavě, Moravskoslezském kraji a v České republice a porovnali s uvedeným oceňovaným RD.

V posledním grafu si naopak znázorníme ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí za m³ podle jednotlivých přístupů.

Graf 4.3: Cena oceňovaného souboru nemovitých věcí za m³



Zdroj: Vlastní zpracování, 2015

4.6 Doporučení pro oceňovací praxi

U **administrativního ocenění** se jedná o oceňování na bázi cenových předpisů. Cena zjištěná cenovými předpisy ani zdaleka nemusí odpovídat skutečné tržní hodnotě, a velikost odchylky může činit i více než 50%. Tento přístup je upraven zákonem 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku a aktuální vyhláškou č. 199/2014 Sb., oceňovací vyhláška. Dalším problémem je aktualizace a zkreslení pojmů cenové vyhlášky, kde určité pojmy nejsou dostatečně vystihující. Naopak je výhodou, že zahrnuje koeficienty vztahující se k různým částem rodinného domu, jako je příjezdová cesta, parkovací místa, občanská vybavenost obce a dostupnost různých služeb. V praxi se s tímto přístupem můžeme nejčastěji setkat u soudu a na finančním úřadě.

Tržní přístup vypočítaný pomocí **výnosové metody** budeme volit v případě, je-li posudek vyžádán investorem. Jelikož investora zajímá výnosová hodnota investice a nákladová hodnota zde nebude hrát žádnou roli. Reprezentuje čistě ekonomický a podnikatelský pohled na nemovitou věc, která má přinášet výnos. Proto je tato metoda u oceňování rodinného domu nevhodná. Zkresluje tržní hodnotu a nezahrnuje všechny jeho části jako je zahrada, parkovací místa, příjezdová cesta, apod.

Tržní přístup vypočítaný pomocí **porovnávací metody** vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou rozumíme, obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním, která je aktuální ke dni ocenění. Pomocí koeficientů odlišnosti je porovnávána na základě řady hledisek. Tato metoda mi přijde nejvíce vhodná, protože vycházíme z vytvořené databáze podobných nemovitých věcí, které jsou v aktuální době nabízeny na dostupných realitních internetových stránkách nebo v realitních kancelářích. Při tom můžeme zhodnotit různé koeficienty, například co se týče lokality, velikosti pozemku, velikosti jednotlivých podlaží, apod., které oceňovanou nemovitou věc mohou zlepšit nebo zhoršit vůči vytvořené databázi nemovitých věcí. A proto ji doporučuji jako vhodnou metodu pro ocenění souboru nemovitých věcí.

5 Závěr

Cílem diplomové práce bylo tržně a administrativně ocenit vybraný soubor nemovitých věcí, následně porovnat vybrané metody, které byly použity při ocenění, a upozornit na jejich nedostatky. Jako předmět ocenění byl vybrán rodinný dům se zahradou a garáží, nacházející se v Opavě – Kylešovicích. Jedná se o rodinný dům, který je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Garáž je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepenou stavbou, která je užívána společně s rodinným domem. Poslední součástí je zahrada o výměře 922 m². Na základě dosažených výsledků bylo provedeno srovnání a následně byl doporučen tržní přístup – porovnávací metoda. Cíl diplomové práce byl tímto splněn a hypotéza obsahující tvrzení, že administrativní hodnota oceňovaných nemovitostí bude o 20% nižší než tržní hodnota zjištěná porovnávací metodou, byla potvrzena.

Diplomová práce je rozvržena do pěti kapitol, z nichž první je úvod a poslední závěr. Ve druhé kapitole byla popsána teorie oceňování s detailním popisem administrativního, tržního přístupu a jejich jednotlivých metod. Třetí kapitola zahrnovala ocenění vybraného souboru nemovitých věcí, a to jak tržně, tak administrativně. U tržního ocenění byla použita metoda porovnávací a výnosová. U administrativního ocenění byla použita metoda porovnávací. V této kapitole po výpočtech bylo zjištěno, že tržní hodnota zjištěná porovnávací metodou je vyšší, než hodnota zjištěná administrativním oceněním a podstatně vyšší, než hodnota vypočtená tržním oceněním pomocí výnosové metody. Čtvrtá kapitola se zabývala shrnutím, porovnáním použitých metod a výpočtem daně z nabytí nemovitých věcí.

Je dobré podotknout, že ač se to na první pohled nemusí tak jevit, základní postupy ocenění se vzájemně doplňují a podmiňují. Například výnosové ocenění je do značné míry založeno také na porovnání a porovnávací metody mají zase úzkou vazbu k ocenění výnosovému, neboť jsou založeny na hledání obdobných nemovitých věcí a obdobné jsou právě ty nemovité věci, u kterých můžeme do budoucna předpokládat stejný užitek.

Dle mého názoru, který je podložen výpočtem v třetí kapitole, je administrativní ocenění stále oproti tržnímu pozadu. Je vhodné jej intenzivněji obnovovat, upravovat a určité pojmy lépe definovat. V případě využití výnosové metody je zapotřebí věnovat zvýšené úsilí cenotvorným faktorům, které určují výnosy a náklady oceňovaného souboru nemovitých věcí. U zjištění tržní hodnoty porovnávacím způsobem bylo doporučeno vytvoření celostátní databáze skutečně realizovaných prodejních cen nemovitých věcí.

Seznam použité literatury

a) knihy

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.
- [3] HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [4] SLAVATA, David. *Tržní ceny: oceňování majetku A* [online]. 1. vyd. Ostrava, 2006 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/>
- [5] SLAVATA, David a Eva MAREČKOVÁ. *Skripta - Oceňování majetku B*, vyd. Ostrava, 2008.

b) zákony a vyhlášky

- [6] Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů.
- [7] Vyhláška č. 199/2014 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

c) webové zdroje

- [8] Realingo. *Realingo* [online]. 2015 [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: <http://www.realingo.cz/>
- [9] Mapy. *Mapy* [online]. 2015 [cit. 2015-04-21]. Dostupné z: www.mapy.cz

Seznam zkratek

Atd. – a tak dále

Apod. – a podobně

CC – časová cena

Cp – cena pozemku

CS_n – cena stavby nákladovým způsobem

CS_p – cena stavby porovnávacím způsobem

Č. – číslo

Č.p. – číslo popisné

ČT – čistý peněžní tok

ČV – čistý výnos

i – kapitalizační míra setinná

I – index cenového porovnání

I_o – index polohy

I_p – index polohy

I_T – index trhu

I_V – index konstrukce a vybavení

K_d – koeficient zohledňující dobu

K_m – koeficient místní stavby

K_p – koeficient prodejnosti

K_{pod} – koeficient výšky podlaží

K_v – koeficient vybavení stavby

K_z – koeficient zastavěné plochy stavby

n – doba životnosti

N – roční nájem

NaV – náklady na výstavbu stavby

NP – nadzemní podlaží

o – opotřebení

OP – obestavěný prostor

OP_{ss} – obestavěný prostor spodní stavby

OP_{vs} – obestavěný prostor vrchní stavby

OP_{za} – obestavěný prostor zastřešení

PC – tržní cena

PH – porovnávací hodnota
Pi – hodnota kvalitativního pásma
P_{mj} – počet měrných jednotek
pp – koeficient úpravy ceny
PP – podzemní podlaží
R – předpokládaná prodejní cena
RC – reprodukční cena
Sb. – sbírka
t – rok
Tzv. – takzvaný
VH – výnosová hodnota
Viz. - více
Zde – zisk developera
ZC – zůstatková cena
ZCU – základní cena upravená

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne: 23. 4. 2015



Veronika Šindelářová

Seznam příloh

Příloha č. 1: Databáze bytů, garáží a přiřazení jednotlivých koeficientů

Příloha č. 2: Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv
výnosovým způsobem

Příloha č. 3: Index konstrukce, Index trhu, Index polohy pro rodinný dům č. 731

Příloha č. 4: Index polohy oceňované garáže

Příloha č. 5: Index omezujících vlivů

Příloha č. 6: Foto rodinného domu

Příloha č. 1: Databáze bytů, garáží a přiřazení jednotlivých koeficientů

- Byt 3+1 Kylešovice

Byt 3+1	Lokalita	Podlahová plocha (v m ²)	Měsíční nájem (v Kč)	K1	K2	I	Upravený měsíční nájem (v Kč)
1.	Kylešovice	81	6190	1,00	1,01	1,010	6251,90
2.	Kylešovice	100	8500	1	0,93	0,930	7 905,00
3.	Kylešovice	72	5500	1	1,03	1,030	5 665,00
4.	Opava	114	7000	0,95	0,95	0,9025	6317,50
5.	Opava	104	6200	0,95	0,94	0,893	5536,60
Průměrný upravený měsíční nájem							6 335,20
Snížení o 15%(z důvodu prodlení při placení nájmů),							-950,28
Upravený měsíční nájem snížený o 15%							5 384,92
Roční upravený měsíční nájem							64 619,04

Zdroj: Vlastní zpracování dle inzerce

- Garáž

Garáž	Lokalita	Podlahová plocha (v m ²)	Měsíční nájem (v Kč)	K1	K2	I	Upravený měsíční nájem (v Kč)
1.	Kateřinky	36	2 500	0,95	1,05	0,9975	2493,75
2.	Opava	22	800	0,95	1,05	0,9975	798,00
3.	Opava	24	500	0,95	1,05	0,9975	498,75
4.	Opava	20	1 500	0,95	1,05	0,9975	1496,25
5.	Opava	50	3 000	0,95	0,95	0,9025	2707,50
Průměrný upravený měsíční nájem							1598,85
Snížení o 15%(z důvodu prodlení při placení nájmů),							-239,83
Upravený měsíční nájem snížený o 15%							1359,02
Roční upravený měsíční nájem							16308,27

Zdroj: Vlastní zpracování dle inzerce

**Příloha č. 2: Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv
výnosovým způsobem**

Položka	Budova	Název položky	Míra kapitalizace %
1.	L	Nemovité věci pro výrobu	7,5
2.	R	Nemovité věci pro garážování	11
3.	H	Nemovité věci pro obchod	7
4.	F	Nemovité věci pro administrativu	6,5
5.	I, G	Nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování	7,5
6.	P	Nemovité věci pro dopravu, spoje	7
7.	C	Nemovité věci pro školství	8
8.	D	Nemovité věci pro kulturu	7
9.	A	Nemovité věci pro zdravotnictví	8
10.	Z, O	Nemovité věci pro zemědělství	6
11.	S	Nemovité věci pro skladování	6
12.	E	Nemovité věci pro sport	7
13.	J	Bytové domy typové	5,5
14.	K	Bytové domy netypové	4,5
15.	-	Ostatní nemovité věci neuvedené	8
16.	-	Majetková práva	12

Zdroj: Vlastní zpracování dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Příloha č. 3: Index konstrukce, Index trhu, Index polohy pro rodinný dům č. 731**A) Index konstrukce a vybavení**

V_i	Název znaku	Popis pásma	Hodnota V_i
0	Typ stavby	III. podsklepený se šikmou střechou	D - 1900
1	Druh stavby	III. Samotný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0
3	Tloušťka obvodových stěn	II. více jak 45 cm	0,03
4	Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5	Napojení na síť	III. Přípojka elektro, voda, a odkan. RD do žumpy nebo septiku	0
6	Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7	Zákl. příslušenství v RD	IV. Úplné nadstandard. nebo více zák. příslušenství standar. proved.	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu	0
10	Vedlejší stavby	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celková zastavěná plocha je větší než 25 m ²	0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0
13	Stavebně-technický stav	II. Stav v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00 x s

Zdroj: Vlastní zpracování dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

B) Index trhu

P_i	Název znaku	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	0
2	Vlastnické vztahy	Jednotka ve spoluvlastnictví	-0,02
3	Změny v okolí	Bez vlivu	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	0
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0
6	Povodňové riziko	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95

Zdroj: Vlastní zpracování dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

C) Index polohy

P_i	Název znaku	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Rozdělení stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. Dostupná občanská vybavenost v obci	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000 m	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0
9	obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0
10	nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0

Zdroj: Vlastní zpracování dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Příloha č. 4: Index konstrukce a vybavení a Index polohy oceňované garáže

A) Index konstrukce a vybavení

V_i	Název znaku	Popis pásma	Hodnota V_i
0	Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1	Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2	Konstrukce	II. Obvodové zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II. Jen el. proud 230 V	(-0,02)
4	Příslušenství – venkovní úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kritérium jinde neuvedené	III. bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně – technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

Zdroj: Vlastní zpracování dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

B) Index polohy

P_i	Název znaku	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0
4	Dopravní dostupnost k pozemku	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti	0
6	Komerční využitelnost	II. Poloha bez vlivu	0
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0

Zdroj: Vlastní zpracování dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Příloha č. 5: Index omezujících vlivů

P_i	Název znaku	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení využívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Zdroj: Vlastní zpracování dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Příloha č. 6: Foto rodinného domu



